

**Stadt Zossen**  
**Kreis Teltow – Fläming**

**Bebauungsplan**

**"Motzener Straße 18"**  
**in Kallinchen**

**Entwurf**

**Stand: Offenlagebeschluss 21. Sept. 2022**



# Bebauungsplan

## "Motzener Straße18", Kallinchen

### Gliederung

<b>1. Grundlagen</b> .....	2
1.1. Der Geltungsbereich und seine Umgebung.....	2
1.2. Planungsziele, Verfahren .....	3
1.3. Planungsrechtliche Situation .....	3
1.4. Planungsgrundlage .....	4
<b>2. Begründung der Festsetzungen</b> .....	5
<b>3. Umweltprüfung</b> .....	9
3.1. Einleitung.....	9
3.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	10
3.2.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	10
3.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung .....	15
3.2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	15
3.3. Inhalt der Grünordnungsplanung .....	20
3.3.1. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft .....	20
3.3.2. Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege .....	21
3.3.3. Mögliche Konflikte / Auswirkungen .....	21
3.3.4. Maßnahmenbeurteilung in Bezug auf die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	21
3.4. Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls.....	23
3.4.1. Merkmale des Standort und dessen ökologische Empfindlichkeit .....	23
3.4.2. Mögliche erhebliche Auswirkungen.....	24
3.5. Zusammenfassung .....	25
3.5.1. Übersicht über die grünordnerischen Festsetzungen .....	26
3.5.2. Regelungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages .....	26
3.6. Literatur und Arbeitsmaterialien .....	28
<b>4. Sonstiges</b> .....	28
4.1. Rechtliche Grundlagen .....	28
4.2. Hinweise .....	29
4.3. Technische Infrastruktur.....	29
4.4. Niederschlagsentwässerung .....	30
4.5. Stellplätze .....	30
4.6. Städtebauliche Daten .....	30
4.7. Kommunale Kosten .....	30

---

Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Motzener Straße 18, Kallinchen,  
Ingenieurbüro für Grünplanung und tierökologische Gutachten  
Dipl.-Ing. (FH) Heiko Menz, Mai 2017, in Zusammenarbeit mit Dipl.-Ing. (FH)  
Katja Kruse (Büro VerbindungsVielfalt), aktualisiert Juli 2022

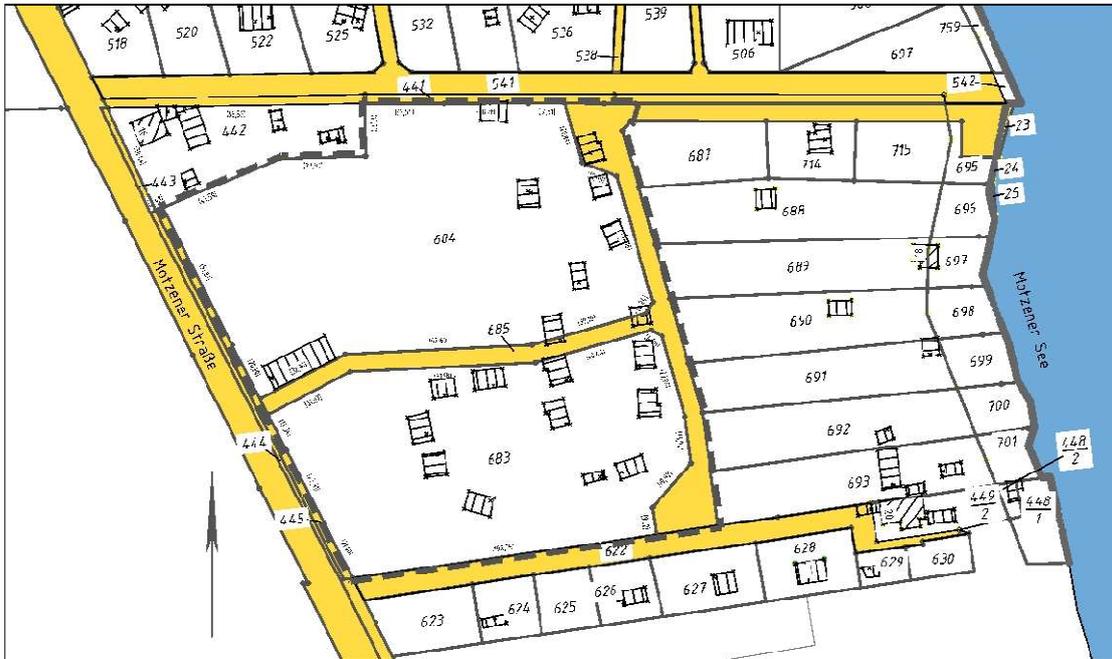
Anlage 2: Maßnahmen für Waldinanspruchnahme, Büro VerbindungsVielfalt, Mai 2022

## 1. Grundlagen

### 1.1. Der Geltungsbereich und seine Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Motzener Straße 18" in Zossen, Ortsteil Kallinchen, hat eine Größe von ca. 2,1 ha und liegt südwestlich des Motzener Sees.

Er umfasst die Flurstücke (Fst.) 683, 684 sowie teilweise 685 der Flur 3 der Gemarkung Kallinchen im Landkreis Teltow-Fläming.



Grafik 1: Ausschnitt aus dem Kataster mit dem Geltungsbereich, unmaßstäblich

Die Fst. 683 und 684 sind unterschiedlich dicht mit Gehölzen aller Art und Alters bestanden und im Waldkataster erfasst.

Der bauliche Bestand umfasste 18 kleinere Bungalows, mehrere kleine Nebenbauten sowie ein eingeschossiges Bürogebäude an der Einfahrt (Fst. 685). Die Gesamtanlage ist seit Mitte der 90er Jahre sukzessive unbewohnt, verfallen und wies erhebliche Vandalismusschäden (mit Bränden) auf. Daher wurden die baulichen Anlagen als vorgezogene Entsiegelungsmaßnahme Anfang 2017 fachgerecht rückgebaut und in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden entsorgt.

Durch das Plangebiet führt ein unbefestigter und stark verdichteter Weg (Fst. 685), der nicht nur das Plangebiet selbst, sondern auch eine Parzellenreihe am Ufer des Motzener Sees erschließt. Diese Parzellen sind mit Gebäuden zur Freizeitnutzung bebaut.

Die verkehrliche Haupterschließung erfolgt von der Motzener Straße aus, die Kallinchen mit dem südlich gelegenen Töpchin (Landesstraße L 744) verbindet. Die Verkehrsbelastung ist gering und führt zu keinen planungsrelevanten Störungen.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich etwa 400 m nördlich (Kallinchen, Urlauberdorf; Buslinien 729 und 789).

Die technische Erschließung besteht aus Strom- und Wasseranschluss für die frühere Nutzung als Freizeitanlage. Ein Entwässerungsstrang liegt in der Motzener Straße an, ist aber noch nicht über das Fst. 685 in das Plangebiet verlängert.

Der Geltungsbereich ist eingebettet in die nördlich, östlich und südlich umgebenden Freizeitparzellen, die die südöstliche Siedlungsgebietsgrenze Kallinchens bilden.

Westlich der Motzener Straße liegt ein waldartiger Bereich mit früheren Tongruben sowie einer nördlich angrenzenden privaten Parkanlage.

Die bis zum Vorentwurf noch im Geltungsbereich liegenden privaten Erschließungsflurstücke 441 und 541 am nördlichen sowie 622 am südlichen Geltungsbereichsrand sowie das Fst. 442 als eigenständiges Wohngrundstück sind seit dem Entwurf des Bebauungsplanes nicht mehr Bestandteil der Planung. Die Erschließungsgrundstücke sind für die hier verfolgte Planung ohne Funktion und erschließen andere Flächen. Für die Wohnparzelle besteht kein Planungsbedarf.

## **1.2. Planungsziele, Verfahren**

Zentrales Ziel dieses Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung und Reaktivierung einer früheren Siedlung für Freizeit- und Erholungszwecke.

Dazu wurden die bestehenden baulichen Anlagen auf den Fst. 683 und 684 im Frühjahr 2017 in Abstimmung mit den zuständigen Behörden rückgebaut. Etliche Bäume mussten aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht bereits entnommen werden. Auch der im nördlichen Bereich liegende künstliche Hügel soll abgetragen werden.

Für den Geltungsbereich wurde ein Parzellierungsplan erstellt, der jedoch mangels rechtlicher Basis nicht in den Bebauungsplan überführt werden kann. Danach haben die neuen Grundstücksparzellen auf den jetzigen Flurstücken 683 und 684 eine Mindestgröße von 400 m<sup>2</sup> (nach derzeitigem Stand zwischen 405 bis 702 m<sup>2</sup>, Durchschnittswert 471 m<sup>2</sup>) und sollen individuell mit Gebäuden der Freizeit- / Wochenendnutzung bebaut werden.

Das Aufstellungsverfahren wird nach § 8ff BauGB als regulärer Bebauungsplan geführt. Dies beinhaltet sowohl einen Umweltbericht als auch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, der in Anlage 1 beiliegt.

Nennenswerte weitere Umweltdaten liegen zum Plangebiet nicht vor.

Der Aufstellungsbeschluss für dieses Verfahren sowie der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB wurde am 12.07.2017 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst (Beschluss-Nr. 043/17).

Das Anschreiben an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (§4 Abs.1 BauGB), erfolgte am 04.12.2017.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mittels einer Offenlage im Rathaus zwischen dem 05.12.2017 - 09.01.2018.

## **1.3. Planungsrechtliche Situation**

Im seit dem 01.07.2019 rechtskräftigen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) liegt der Geltungsbereich ohne besondere Zuordnung außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung oder des Freiraumverbundes innerhalb einer Siedlungs- und Verkehrsfläche.

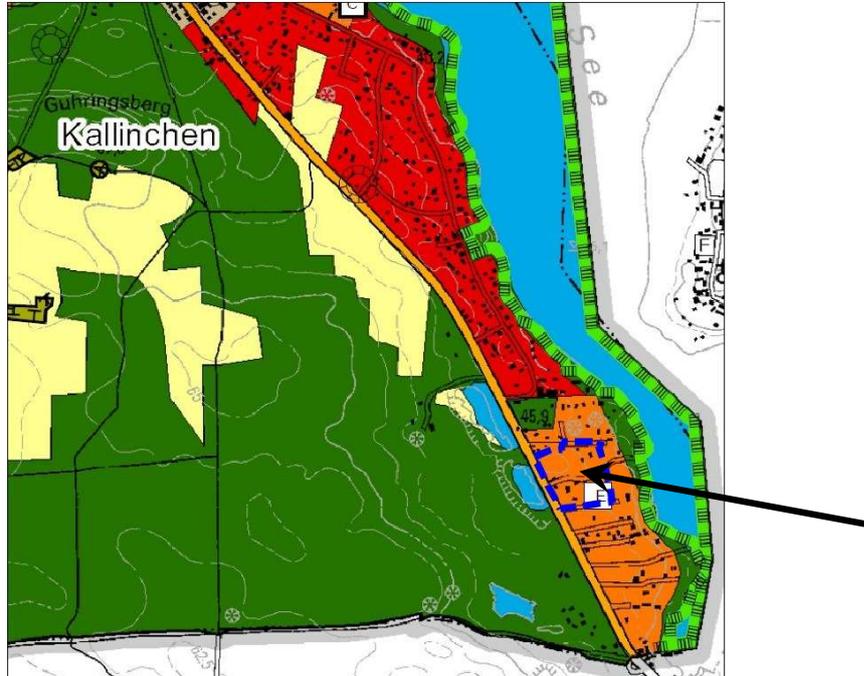
Die Stadt Zossen ist dort als Mittelzentrum festgelegt.

Ein Widerspruch der Planungsziele dieses Bebauungsplanes zu den Zielen der Raumordnung ist nicht erkennbar (§1 Abs. 4 BauGB). Dies wurde auch durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 05.01.2018 im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung nach §4 Abs. 1 BauGB bestätigt <sup>(1)</sup>.

---

<sup>(1)</sup> Die Bestätigung erfolgte noch nach Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), dem Vorgänger des LEP HR, jedoch bereits unter Hinweis auf das laufende Verfahren des LEPHR. Dieser hat keine signifikanten Änderungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bewirkt.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming teilte mit Schreiben vom 14.12.17, dass für das Plangebiet in der Festlegungskarte des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 keine zeichnerischen Festlegungen getroffen würden. Der Regionalplan treffe auch keine Festlegungen zur Freizeit- und Erholungsnutzung. Das Planvorhaben berühre daher keine Belange der Regionalplanung.



Grafik 1: Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Zossen mit blau eingetragenen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes

Im seit Juni 2018 rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Stand 2. Änderung) der Stadt Zossen ist der Geltungsbereich Bestandteil einer umfangreichen, überwiegend zu Erholungs- und Freizeitwecken genutzten Fläche am südwestlichen Ende des Motzener Sees und als Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Erholung (siehe obenstehende Grafik 1: oranges Sondergebiet mit einem (E) für Erholung. Der Geltungsbereich dieses Verfahrens ist blau gekennzeichnet) dargestellt.

#### 1.4. Planungsgrundlage

Als digitale Planungsgrundlage wurde eine Vermessung des Vermessungsbüros V. Buschmeyer, Kleinmachnow, vom Januar 2017 verwendet.

## **2. Begründung der Festsetzungen**

### **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 BauNVO)

1. Der Geltungsbereich dient ausschließlich dem Bau von alleinstehenden Wochenendhäusern.  
Ausnahmsweise sind auf der Fläche ABCD Gemeinschaftseinrichtungen zulässig. Diese Fläche darf vollständig baulich genutzt werden.
2. Der Bau von Garagen ist unzulässig.

Entsprechend der vormaligen Nutzung sowie der Planungsziele aus dem FNP und den Vorgaben aus Kapitel 1.2. dieser Begründung werden die Bauflächen des Geltungsbereiches als Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO), festgesetzt.

In Verbindung mit Festsetzung 1 dient der Geltungsbereich ausschließlich dem Bau von alleinstehenden Wochenendhäusern (§ 10 Abs.3 BauNVO).

Die Nutzung als Ferienhausgebiet kommt nicht in Frage, da diese Nutzung primär einem wechselnden Personenkreis (Stichwort Vermietung) zur Erholung dient. Zum Erhalt der Ruhe auch für die umliegenden privaten Anlieger soll das Plangebiet jedoch im Wesentlichen dem Eigenbedarf dienen.

Südlich der Einfahrt wurde eine 24 m<sup>2</sup> große Fläche mit der Buchstabenreihenfolge ABCD für Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets festgesetzt, die z. B. Müllsammelbehälter oder auch den Stromverteilerkasten aufnehmen kann (§10 Abs.2 S.2 BauNVO).

Mit der textlichen Festsetzung 2 werden Garagen für unzulässig erklärt. Sie würden eine wohngebietsartige Bebauung schaffen und sind für den Nutzungszweck eines Wochenendhausgebietes nicht notwendig.

### **Private Straßenverkehrsflächen, verkehrliche Erschließung**

(§9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)

Die verkehrliche Haupterschließung erfolgt für den Planbereich auch weiterhin von der Motzener Straße aus.

Im Bestand führt ein unbefestigter Weg überwiegend auf dem Fst. 685 durch das Plangebiet, der auch eine Grundstücksreihe östlich des Geltungsbereiches am Ufer des Motzener Sees erschließt. Letztere sind ebenfalls in Freizeitnutzung.

Neben dieser Bestandserschließung sollen künftig eine kleine Stichstraße südlich und eine ergänzende Ringschließung nördlich im Plangebiet erschließen.

Da die genaue Parzellengröße und -lage im Bebauungsplan nicht festgelegt werden und damit der neue einzelne Grundstückszuschnitt mit der Zufahrt offenbleiben, ist auch die Einteilung der Verkehrsflächen nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes.

Angedacht ist die Befestigung aller Wege und Zufahrten mit einer wassergebundenen Decke (Breite 4,3 - 4,5 m für den Begegnungsfall Pkw/Pkw) sowie einem seitlichen Mulden-Rigolen-System zur Niederschlagsversickerung (Breite etwa 1,4 - 2,2 m). Die Straßenverkehrsflächen sollen auch die technischen Medien für die neuen Flurstücke aufnehmen.

Die noch im Vorentwurf vorgesehene Übernahme aller Straßenverkehrsflächen durch die Stadt Zossen wird nicht weiterverfolgt, da die privaten Parzellen erschließende Struktur nur durch langwierige rechtliche Auseinandersetzungen übernommen werden könnte. Alle hier betroffenen Grundstückseigentümer hatten sich gegen dieses Vorhaben ausgesprochen.

### **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Auf den Bauflächen sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Dies ist für die mögliche Erholungs- und Freizeitnutzung ausreichend. Möglich ist damit im Regelfall ein eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss oder aber ein zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach.

Die maximale Firsthöhe der Gebäude beträgt etwa 8 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Da diese in den Bauflächen um bis zu etwa 2,5 m variiert, wurden mehrere Abschnitte unterschiedlicher max. Gebäudehöhen unter Bezug auf das Deutsche Haupthöhennetz gebildet.

Die Grund- und Geschossflächenzahl beträgt jeweils 0,2. Damit sind 20 % des Baugrundstückes bebaubar (bei 400 m<sup>2</sup> also 80 m<sup>2</sup>, bei 600 m<sup>2</sup> daher 120 m<sup>2</sup>), soweit es sich um eine eingeschossige Bebauung handelt. Bei Zweigeschossern halbiert sich die Grundfläche, da die Geschossfläche ebenfalls 0,2 beträgt.

Dies ist für Gebäude mit einer Wochenendnutzung ein ausreichender Wert, der in der Umgebung jedoch auch schon mal überschritten wird.

Weiterhin ist auf den Grundstücken eine weitere Versiegelung von bis zu 50 % der zulässigen Grundfläche (bei 400 m<sup>2</sup> also 40 m<sup>2</sup>, bei 600 m<sup>2</sup> daher 60 m<sup>2</sup>) für folgende Nutzungen zulässig (§19 Abs.4 BauNVO):

- Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (z.B. Gartenschuppen),
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. ein eingelassener Pool).

Damit wird die bauliche Nutzbarkeit der Parzelle verbessert, ohne das Hauptgebäude zu erweitern.

Mit der Buchstabenreihenfolge ABCD wurde südlich der Einfahrt eine 24 m<sup>2</sup> große Fläche für Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets festgesetzt, die z. B. Müllsammelbehälter oder auch den Stromverteilerkasten aufnehmen kann (§10 Abs.2 S.2 BauNVO).

Sie kann vollversiegelt oder auch überdacht werden, um diesen Bereich weitestgehend trocken und gut nutzbar zu halten. Da auch eine blickdichte bauliche Einfriedung möglich sein soll, wurde dieser Bereich mit einer Baugrenze versehen.

### **Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Mit der zeichnerischen Festsetzung der Baugrenzen wurden die überbaubaren Flächen definiert. Diese orientieren sich in einem Abstand von 3 m zur erschließenden Straße sowie mit nur geringen Abweichungen einer Bautiefe von 15 m. Damit sind für den Nutzungszweck ausreichende Baufelder gegeben, die eine gewisse Flexibilität für die Bauherren geben, andererseits jedoch auch die örtliche Baustruktur achten und rückwärtige Ruhezone sicherstellen.

4. Überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind in einem Abstand von weniger als 3 m zu einer privaten Verkehrsfläche unzulässig.  
Ausnahme: Fläche ABCD.

Zum Erhalt einer ortsüblichen aufgelockerten Bebauung mit Vorgärten sind überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, in einem Abstand von weniger als 3 m zu einer privaten Verkehrsfläche unzulässig (Textliche Festsetzung 4). Ein Fahrradabstellplatz soll dort also möglich sein, ein überdachter Fahrradabstellplatz jedoch nicht.

Südlich der Einfahrt wurde eine 24 m<sup>2</sup> große Fläche mit der Buchstabenreihenfolge ABCD für Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets festgesetzt, die z. B. Müllsammelbehälter oder auch den Stromverteilerkasten aufnehmen kann (§10 Abs.2 S.2 BauNVO).

Sie kann vollversiegelt oder auch überdacht werden, um diesen Bereich weitestgehend trocken und gut nutzbar zu halten. Da zum Schutz der Nachbarn auch eine blickdichte bauliche Einfriedung möglich sein soll, wurde dieser Bereich mit einer Baugrenze versehen und eine Ausnahme in der textlichen Festsetzung 5 formuliert.

**Mindestgröße von Baugrundstücken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3. Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 400 m<sup>2</sup>.

Aus städtebaulichen Gründen wird in der textlichen Festsetzung 3 die Mindestgröße eines Baugrundstücks auf 400 m<sup>2</sup> festgelegt. Damit wird im Zusammenhang mit anderen Festsetzungen eine ortstypische, ausreichend lockere Bebauung erreicht, die dem Planungsziel Freizeit und Erholung dient und das Plangebiet in die im Bestand bereits vorhanden, umgebenden Erholungsgrundstücke eingliedert.

Eine Parzellierung wird durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt. Der aktuelle Parzellierungsvorschlag beinhaltet eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 471 m<sup>2</sup>.

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

5. Blickdichte bauliche Einfriedungen sind außerhalb der Fläche ABCD unzulässig.

Mit der textlichen Festsetzung 5 wird bestimmt, dass blickdichte bauliche Einfriedungen außerhalb der Fläche ABCD unzulässig sind. Das Plangebiet soll sich als durchgrünte Freizeitsiedlung mit kleineren Gebäuden entwickeln. Eine bauliche Abschottung einzelner Parzellen ist dabei störend.

Eine Ausnahme bildet die Gemeinschaftsfläche mit der Buchstabenreihenfolge ABCD südlich der Ein- und Ausfahrt. Diese 24 m<sup>2</sup> große Fläche wurde für Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets festgesetzt, die z. B. Müllsammelbehälter oder auch den Stromverteilerkasten aufnehmen kann (§10 Abs.2 S.2 BauNVO).

Sie kann vollversiegelt oder auch überdacht werden, um diesen Bereich weitestgehend trocken und gut nutzbar zu halten. Da zum Schutz der Nachbarn auch eine blickdichte bauliche Einfriedung möglich sein soll, wurde eine Ausnahme in der textlichen Festsetzung 5 formuliert.

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

6. Die Befestigung von Wegen und Stellplätzen ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind dabei unzulässig.
7. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist 1 Hochstamm (Stammumfang 12 - 14 cm oder mindestens 8 cm bei Obstbäumen, Ballenware, 2x verpflanzt) nach den Arten der Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Diese Maßnahme ist nur anzuwenden, wenn je angefangene 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nicht bereits mindestens 1 Jungbaum (StU mindestens 8cm) steht, der aus der Naturverjüngung des ehemaligen Waldes hervorgegangen ist und sich zu einem Altbaum entwickeln kann.
8. Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens folgende Strauchpflanzungen nach Pflanzenliste 2 vorzunehmen: 7 Solitärsträucher (2-3Tr., 60-80 cm) mit einem Mindestabstand von 1,5 m zueinander oder 21 Sträucher (2-3Tr., 60-80 cm) im Abstand von mind. 50 cm zueinander.
9. Das Niederschlagswasser ist im Geltungsbereich zu versickern.

Die aufgelisteten Festsetzungen dienen allen Schutzgütern, die durch die geplante Bebauung und den damit einhergehenden Verlust von Gehölzen Beeinträchtigungen erfahren. Mit diesen Festsetzungen können gezielt Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt sowie durch die Ausrichtung der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen eine sinnvolle Grüngestaltung erzielt werden.

Zu detaillierten Begründungen siehe Kapitel "3.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen".

### **3. Umweltprüfung**

#### **3.1. Einleitung**

Für die Belange des Umweltschutzes gemäß §2 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Beurteilung sind nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB die Belange der Umwelt, des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege sowie die Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a zu berücksichtigen.

Entsprechend der inhaltlichen Vorgabe nach Anlage 1 (§2 Abs.4 und §2a Satz Nr.2) zu diesem Gesetzbuch wurde dieser Umweltbericht verfasst und bildet einen gesonderten Teil der Begründung des B-Plans.

#### **Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes**

Im Rahmen des B-Planverfahrens wird angestrebt, eine frühere Erholungsfläche mit waldartigem Charakter wieder in einen Erholungsbereich mit parzellierten Wochenend- / Freizeitgrundstücken zu entwickeln.

Die Fläche, die nun zukünftig wieder für die Freizeit- und Erholungsnutzung hergerichtet werden soll, hatte diese Nutzung bereits vor etlicher Zeit. Davon zeugten innerhalb des Geltungsbereichs 28 Bungalows bzw. Funktionsgebäude (Sanitär o.ä.) und vereinzelte Betonflächen auf den Flurstücken 683 und 684. Mit der Nutzungsaufgabe selbiger begannen jedoch der zunehmende Verfall der Gebäudesubstanz, die gleichzeitige natürliche Waldverjüngung sowie die Vermüllung dieser Fläche mit voranschreitendem Vandalismus (und Brandlegungen). Im Jahr 2016 wurde die mit Spitz-Ahorn im Unterwuchs völlig zugewachsene Fläche faunistisch und floristisch kartiert und 2022 auf Aktualität hin überprüft. Im Rahmen der Begehungen 2016 wurde deutlich, wie viele Müll und Gefahrenquellen innerhalb des Unterwuchses ruhten und sich stetig vergrößerten. Aus diesen Erfahrungen wurde ein kurzfristiger Handlungsbedarf abgeleitet und die Flurstücke 683 und 684 komplett einer Waldpflegemaßnahme unterzogen, die zum Ziel hatte, sämtliche Naturverjüngung auf den Stock zu setzen, um das Ausmaß der Vermüllung deutlich besser einschätzen und diese entsorgen zu können. Entsprechend wurde zu Beginn 2017 eine Firma beauftragt, sämtliche Baukörper und versiegelte Flächen sowie gelagerte Schadstoffe (z.B. Asbest) zu entfernen. Diese vorgezogene Maßnahme wurde erfolgreich umgesetzt und beendet.

Da die Planung für diesen Bebauungsplan bereits zuvor begonnen hatte, ist im weiteren Text die frühere Bebauung zu berücksichtigen.

#### **Beschreibung von Ort, Art, Umfang und zeitlichem Ablauf des Eingriffs**

Die Umnutzung der Fläche ist in der Gemarkung Kallinchen in der Flur 3 auf den Flurstücken 683 und 684 geplant. Das Flurstück 685 soll (zusammen mit zwei Teilflächen aus 683 und 684) der Erschließung dienen.

Derzeit haben die Flurstücke 683 und 684 noch Waldeigenschaften. Sie sollen mit Inkrafttreten des B-Planes parzelliert und in Form von Freizeitgrundstücken verkauft werden. Entsprechend ist eine Waldumwandlung notwendig.

Die entstehenden Grundstücksparzellen werden nach derzeitigem Stand zwischen 405 und 702 m<sup>2</sup> haben, können aber nach den individuellen Bedürfnissen auch verändert bzw. zusammengelegt werden. Die Teilflächen werden durch mehrere Straßenteilflächen erschlossen. Dabei beziehen sie die bereits vorhandene Straßenführung mit ein.

#### **Fachgesetzliche und fachplanerische Grundlagen**

Mit dem B-Plan sollen die Grundlagen für eine Flächenumnutzung (s.o.) geschaffen werden. In diesem Zusammenhang ist auch eine Waldumwandlung nötig, die auf externen Flächen umgesetzt wird.

Im Rahmen des B-Plans werden für die Erholungsnutzung dieser Fläche innerhalb des Geltungsbereichs Festsetzungen getroffen, die u.a. Aussagen bezogen auf folgende Sachverhalte machen:

- Festlegung einer maximal möglichen Versiegelung,
- Festlegung der möglichen Bauhöhen und Bauflächen,
- Ableitung von Maßnahmen, um den Eingriff naturschutzfachlich in Form von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren bzw. im Vorfeld Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen.

## **3.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Da im Zuge der Flächenumnutzung von einem vollflächigen Waldverlust über einem Hektar auszugehen ist, war eine standortbezogene Vorprüfung nach UVP-Gesetz notwendig, die in diese Umweltprüfung integriert wurde.

### **3.2.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

#### **3.2.1.1 Schutzgut Mensch**

Waldflächen im Allgemeinen haben eine wichtige Erholungsfunktion und können auch für die Freizeitgestaltung eine wichtige Rolle spielen.

Die geplante Waldfläche (Fst. 683 und 684) erfüllt diese Kriterien jedoch nicht, da es sich um einen sehr stark vermüllten Bereich handelt (siehe Kap. 3.1). Innerhalb der Waldfläche standen Bungalows, die seit längerer Zeit keine Nutzung mehr erfahren hatten, einsturzgefährdet waren und zunehmend von Müllablagerungen belastet waren. Auf insgesamt einer Fläche von 2.878 m<sup>2</sup> sind Bungalows, überschüttete Flächen und Betonflächen vorhanden, die abgerissen bzw. entfernt werden mussten.

Als Durchfahrtsweg wird aktuell lediglich der ungebundene – aber sehr stark verdichtete Weg - von der Motzener Straße kommend genutzt, da er zu den sich östlich anschließenden Freizeitgrundstücken der direkte Anschluss ist.

Nördlich, östlich und südlich angrenzend befinden sich Grundstücke mit einer vergleichbaren Nutzung, wie sie durch dieses B-Planverfahren angestrebt wird. Die Emissionen, die von diesem Untersuchungsgebiet in der Zeit der Nutzung der Ferienbungalows ausgegangen ist, sind vergleichbar mit den Störquellen, die sich durch die aktuell geplante Freizeitnutzung ergeben werden. In der Hauptsache sind in diesem Zusammenhang Lärmemissionen zu nennen, die durch den nutzenden Personenverkehr entstanden sind und auch mit dieser Reaktivierung der Freizeitnutzung entstehen werden.

#### **Eingriffsbeurteilung**

Durch die Umnutzung in eine Siedlung zur Freizeitnutzung (Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freizeit und Erholung) wird sich der Charakter der Fläche ändern (s.o.). Die aktuell durch Bäume geprägte Fläche mit ihren zerfallenen Bungalows wird sich in eine Fläche mit neuen Bauten und deutlich weniger Bäumen umwandeln. Grundsätzlich wird angestrebt, das Baugebiet wieder stark zu durchgrünen und dadurch auch die Erholungsfunktion im Gebiet zu fördern. Von dem ursprünglich geplanten Erhalt der vorhandenen Waldbäume in der Resignationsphase (= Altbäume mit abnehmender Vitalität durch ihr natürliches Alter) wurde jedoch im Laufe des Verfahrens Abstand genommen. Das Standsicherheitsrisiko würde sich nach großflächiger Abholzung des Waldesbestandes für die verbleibenden Baumgruppen und Einzelbäume deutlich erhöhen. Da eine stabilisierend wirkende Wuchsanpassung bei Altbäumen kaum noch möglich ist und die Kronen sehr hoch angesetzt sind (durch den aktuellen Engstand im Rahmen der Waldbestockung), kann das statische Risiko bei Winderignissen für die verbleibenden Bäume nicht mitgetragen werden. Entsprechend wurde umgeplant und von einem Kahlschlag ausgegangen, der im Anschluss einer kompletten Neubegrünung unterliegt. Im Rahmen dieser geplanten Durchforstung werden primär die Flächen innerhalb der Baugrenzen und der Erschließungsflächen vollständig von Gehölzen befreit. Auf den Bereichen, die nicht bebaut werden dürfen, sollen möglichst nur die Altbäume

entfernt werden. Es wird angestrebt, den Jungaufwuchs in diesem Bereich weitestgehend zu erhalten. Damit können sich die vorhandenen Jungbäume der neuen Wind- und Lichtsituation anpassen und sich zu waldähnlichen Baumgruppen entwickeln. Ist von den neuen Grundstückseigentümern die natürliche Entwicklung des Jungaufwuchses nicht gewollt, können alternativ auch Neupflanzungen vorgenommen werden. In jedem Falle bleibt für die Nutzer dieser Fläche eine starke Durchgrünung, die das Landschaftsbild zukünftig prägen wird. Entsprechend der Nutzung der nördlich, östlich und südlich angrenzenden Nachbarflächen zu Freizeit- und Erholungszwecken werden vergleichbare Emissionen auch durch dieses Vorhaben erzeugt und keine neuen Störquellen gebildet. Mit der Änderung der geplanten Freizeitnutzung auf dieser Fläche durch einen festen Personenverkehr und nicht mehr (wie früher als die Bungalows noch genutzt wurden) einen regelmäßig wechselnden Personenkreis, werden auch die entsprechenden Emissionen weniger und werden sich den angrenzenden Nachbarfreizeit- und Erholungsgrundstücken annähern. Diese gesamtheitliche Entwicklung entspricht auch den Zielen des Flächennutzungsplanes. Damit wird die zu früheren Zeiten vergleichbar genutzte Fläche wieder reaktiviert und in die Umgebung eingebettet. In Bezug auf die früheren Emissionen ist somit von keiner erheblichen Verschlechterung mit Umsetzung dieses B-Planes auszugehen. Mit der angestrebten Freizeitnutzung auf den parzellierten Flächen wird ein fester Personenkreis dieses Gebiet aufsuchen. Durch den stabilen Personenkreis wird von keiner Erhöhung der Schallemissionen (Lärm) im Gegensatz zur früheren Nutzung der Gebäude durch wechselnde Feriengäste ausgegangen.

Die Beseitigung der vorhandenen Bungalows und des illegal abgelagerten Mülls wird zur gesteigerten Erholungsnutzung führen. Die Flächenumnutzung wird sich diesbezüglich positiv auf dieses Schutzgut auswirken.

### **3.2.1.2 Schutzgut Boden**

Die Böden im Untersuchungsgebiet können derzeit großflächig ihren natürlichen Bodenfunktionen nachkommen. Der vorhandene Waldboden ist fast vollständig durch den Baumbestand geprägt. Lediglich im Bereich der früheren Bungalows und deren Versorgungsbereichen ist dies nicht der Fall, dort herrschte Versiegelung und Vermüllung vor. Im nordwestlichen Teil befindet sich ein künstlich aufgetragener Hügel (932 m<sup>2</sup>), der abgetragen werden soll. Dieser Bereich sowie die reinen Betonflächen (1.946 m<sup>2</sup>) umfassen eine Fläche von 2.878 m<sup>2</sup>.

Südwestlich des Flurstücks 683 befindet sich in ca. 50 m Entfernung die Altablagerung „An der Tongrube“, die im Altlastenkataster mit der Nummer 034870061 aufgeführt ist. Diese Deponie ist gesichert und rekultiviert. Die vorhandenen Altablagerungen aus den 80er Jahren (Asche, Sperrmüll, Schrott und Hausmüll) lassen keine Beeinträchtigungen des Vorhabengebietes vermuten. Aus diesem Grunde wird davon ausgegangen, dass kein rechtlich definierter Sicherheitsabstand zu dieser Ablagerung einzuhalten ist.

### **Eingriffsbeurteilung**

Die verkehrliche Haupterschließung erfolgt für den Planbereich auch weiterhin von der Motzener Straße aus. Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen werden auch weiterhin genutzt.

Die Entfernung der versiegelten und überschütteten Flächen auf 2.878 m<sup>2</sup> dient diesem Schutzgut. Auch die damit einhergehende vorgezogene Entfernung der Gefahrenstoffe im abgelagerten Müll im Jahr 2017 führte zu einer deutlichen Aufwertung für den Boden in diesen Bereichen.

Mit der Entfernung des Baumbestandes wird sich jedoch auch großflächig das Bodenedaphon ändern. Durch die Parzellierung wird im Rahmen der Bauphase entsprechender Baufahrzeugverkehr zu verzeichnen sein. Dies führt zu Beeinträchtigungen in Form von Bodenverwundung und -verdichtung. Weiterhin wird durch die geplante Bebauung ein Teil des Bodens versiegelt und verliert somit seine natürliche Ertragsfunktion.

Dieser Eingriff ist erheblich.

### 3.2.1.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume

Im Januar 2022 wurde die Biotopkartierung von 2016 überprüft und hat an Aktualität nicht verloren. Folgende Einschätzung wird gegeben: Prägend für die Fläche ist der Kiefernforst (Biotop 08680) mit Alt-Kiefern und vereinzelt Exemplaren von Birke, Robinie, Ulme, Kirsche, Weißdorn und einem starken Unterwuchs aus Spitz-Ahorn. Innerhalb dieses Biotops befinden sich unbefestigte Wege (Biotop 12651) sowie früher einsturzgefährdete ehemalige Ferienbungalows (Biotop: 12830). Abgesehen von der nord-westlichsten Ecke des B-Plangebietes und einem Abstandsstreifen zur Landesstraße L 744 ist die geplante Fläche als lokaler Klimaschutzwald 3100 ausgewiesen.

Schutzgebiete liegen nicht im Vorhabengebiet. Westlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Notte Niederung“. Das geplante Vorhaben hat keine direkten Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet bzw. die ausgewiesenen Schutzzwecke.

#### Eingriffsbeurteilung

Durch die angestrebte Parzellierung und Versiegelung durch Ferienhäuser verliert das vorhandene Biotop seine Definition als Wald. Durch das großflächige Entfernen von Bäumen wird sich auch der Lebensraum für die Fauna deutlich ändern.

Dieser Eingriff ist auf Flora und Fauna bezogen mit „hoch“ zu bewerten.

#### 3.2.1.3.1 Fauna

Das Untersuchungsgebiet wurde von April bis Juli 2016 kartiert, um Aussagen bezüglich einer Betroffenheit geschützter Arten machen zu können. In diesem Zusammenhang wurden fünf Begehungen zur Erfassung der Avifauna und zwei Begehungen zur Erfassung der Fledermäuse durchgeführt sowie Einschätzungen von Habitaten vorgenommen, die potentiell für weitere Anhang IV Arten der FFH-Richtlinie in Frage kommen. Mit der Biotopüberprüfung von Januar 2022 konnte die Einschätzung gegeben werden, dass bei gleichbleibender Biotopausstattung auch die entsprechende faunistische Erhebung von 2016 nicht an Gültigkeit verloren hat und zur Ableitung entsprechender Maßnahmen geeignet ist. Der entsprechende Artenschutzfachbeitrag ist der Anlage 1 zu entnehmen.

#### Bestand und Betroffenheit der relevanten Arten

Folgende **Fledermausarten** konnten im Eingriffsgebiet nachgewiesen werden: Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Kleiner Abendsegler, Mückenfledermaus, Nymphenfledermaus, Rauhaufledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus. Es ist davon auszugehen, dass diese Arten das Untersuchungsgebiet als sekundäres Jagdgebiet nutzen.

Folgende europäische **Vogelarten** sind im Eingriffsgebiet nachgewiesen worden: Amsel, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Eichelhäher, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Zilpzalp und Zaunkönig.

Es handelt sich um Frei-, Nischen- und Höhlenbrüter, die den Strukturreichtum der Fläche nutzen. Eine genaue Kartierung im Bereich der Bungalows war nicht möglich, da selbige einsturzgefährdet waren – hier konnte nur eine Einschätzung vorgenommen werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die nachgewiesenen Vogelarten in Brandenburg noch weit verbreitet sind und keiner Bestandsgefährdung unterliegen.

#### Eingriffsbeurteilung

Bei einem Verlust des Baumbestandes wird die Eignung der Eingriffsfläche (bezogen auf die Nutzung als Jagdgebiet für Fledermäuse) eingeschränkt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass dies keine Auswirkungen auf die lokalen Populationen der Fledermausarten hat, da es sich bei der betroffenen Fläche um ein Jagdgebiet untergeordneter Bedeutung handelt. Eine Quartiersnutzung war nicht nachweisbar.

Bezogen auf die Avifauna wird ebenfalls davon ausgegangen, dass die geplante Flächenumnutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen für die einzelnen Arten nach sich zieht.

Der Eingriff bezieht sich somit hauptsächlich auf den Verlust von Nahrungsflächen und wird daher mit „mittel“ bewertet.

Grundsätzlich sind durch die Umnutzung der Fläche folgende Beeinträchtigungen wahrscheinlich:

Baubedingte Wirkfaktoren: Bauflächenfreimachung / Lärmemissionen, Erschütterungen und optische Störung während der Bauphase / Bodenverdichtungen und Ablagerungen von Material.

Anlagebedingte Wirkfaktoren: Verlust von Lebensräumen durch Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen / Verlust von Fortpflanzungsstätten durch Verlust von Vegetation.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren: Lärm- und Lichtstörungen während der Nutzung der Ferienhäuser / optische Störreize durch zunehmende Begehung der Fläche.

### **3.2.1.3.2 Flora**

Prägend für die Fläche ist der Kiefernforst (Biotop 08680) mit Alt-Kiefern und vereinzelt Exemplaren von Birke, Robinie, Ulme, Kirsche, Weißdorn und einem starken Unterwuchs aus Spitz-Ahorn. Innerhalb dieses Biotops befinden sich unbefestigte Wege (Biotop 12651) sowie Einsturz gefährdete ehemalige Ferienbungalows (Biotop: 12830).

#### **Eingriffsbeurteilung**

Durch die angestrebte Parzellierung und Versiegelung durch Ferienhäuser verliert das vorhandene Biotop seine Definition als Wald. Das großflächige Entfernen von Bäumen wird sich auch auf den Lebensraum für die Fauna auswirken (Verlust von Nahrungsflächen). Dieser Eingriff ist mit „hoch“ zu bewerten, da das Biotop „Wald“ durch dieses Bauvorhaben verloren geht und es einer Waldumwandlung bedarf. Im Rahmen dieser geplanten Durchforstung werden primär die Flächen innerhalb der Baugrenzen und der Erschließungsflächen vollständig von Gehölzen befreit. Auf den Bereichen, die nicht bebaut werden dürfen, sollen möglichst nur die Altbäume entfernt werden. Damit können sich die vorhandenen Jungbäume der neuen Wind- und Lichtsituation anpassen und sich zu waldähnlichen Baumgruppen entwickeln. In diesem Zusammenhang bleibt in Teilen eine natürliche Begrünung, die sich bis zum Altersstadium der Bäume entwickeln kann. Ist diese natürliche Baumentwicklung von den neuen Grundstückseigentümern nicht gewollt und eine andere Artenzusammensetzung und Gestaltung angestrebt, ist dies ebenso möglich. In diesem Falle müssen Neupflanzungen getätigt werden, um das gleiche Durchgrünungsziel zu erreichen. Beide Varianten kommen der Flora und damit auch der Fauna zu Gute und dienen diesem Schutzgut.

### **3.2.1.4 Schutzgut Wasser**

Der vorhandene Wald trägt zur natürlichen Grundwasseranreicherung bei. Mit seiner Puffer-, Speicher- und Reinigungsfunktion ist er ein wichtiger Baustein im Rahmen des Wasserkreislaufes. Oberflächengewässer existieren im Umfeld (Motzener See) - jedoch nicht im Eingriffsgebiet.

#### **Eingriffsbeurteilung**

Mit der Entfernung des Baumbestandes wird das Niederschlagswasser weiterhin direkt im Boden versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Die Versickerung wird – wie gesetzlich im §54 Bbg. Wassergesetz vorgesehen – auf den Parzellen erfolgen. Dadurch wird diesbezüglich keine erhebliche Beeinträchtigung erwartet und der Eingriff als nicht erheblich betrachtet.

### **3.2.1.5 Schutzgut Klima / Luft**

Der vorhandene Wald hat aktuell eine klimaregulierende Funktion und stellt Frischluftstrukturen zur Verfügung. Gemäß der Waldfunktionskartierung des Landesbetriebes Forst Brandenburg wurde ein Großteil der B-Planfläche als „Lokaler Klimaschutzwald“ definiert. Das

bedeutet, dass diese Waldbereiche u.a. Erholungs- und Wohnbereiche schützen sowie Temperatur- und Feuchtigkeitsextreme ausgleichen. Durch diese Waldflächen werden die Windwirkungen abgeschwächt und der Abfluss von Kaltluft gehemmt.

### **Eingriffsbeurteilung**

Mit der angestrebten Waldumwandlung kann der komplette Baumbestand im Rahmen des B-Planverfahrens entfernt werden. Die Einordnung als „Lokaler Klimaschutzwald“ geht mit der Abholzung verloren und entsprechende Konsequenzen werden für die angrenzenden bebauten Flächen und auch für das Baugebiet deutlich spürbar sein. Die Frost- und Windwirkungen werden sich für die angrenzenden bebauten Flächen verstärken. Weiterhin werden veränderte Licht-, Strahlungs-, Temperatur- und Feuchteverhältnisse zukünftig diesen Bereich kennzeichnen. Eine stärkere Erwärmung wird mikroklimatisch spürbar sein. Um diese Effekte abzumildern, sollen im Rahmen der geplanten Durchforstung jedoch nur die Flächen innerhalb der Baugrenzen und der Erschließungsflächen vollständig von Gehölzen befreit. Auf den Bereichen, die nicht bebaut werden dürfen, sollen hingegen nur die Altbäume entfernt werden. Der Jungaufwuchs kann in diesem Bereich weitestgehend erhalten bleiben. Damit können sich die vorhandenen Jungbäume der neuen Wind- und Lichtsituation anpassen und sich zu waldähnlichen Baumgruppen entwickeln. Diese Vorgehensweise stabilisiert damit das Mikroklima und fördert das Wachstum bereits vorhandener Frischluftstrukturen, die sich dadurch wieder zu einem stabilen Gefüge entwickeln können. Dieses Fazit gilt auch für die Option, dass die zukünftigen Eigentümer anstelle der Jungaufwuchsentwicklung Neupflanzungen vornehmen können. Hier haben sie unter der Notwendigkeit, ihr Grundstück zu begrünen, Gestaltungsfreiheit.

Der Eingriff wird somit mit „hoch“ bewertet.

### **3.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Westlich der Motzener Straße sind großflächig zusammenhängende naturnahe Wälder vorhanden. Östlich der Straße lockern die Baumbestände in Richtung See zunehmend durch Bebauungen auf. Das Eingriffsgebiet befindet sich in diesem Bereich und bietet mit seiner vorhandenen Waldeigenschaft einen Sichtschutz in Richtung Bebauung. Nördlich, südlich und östlich an das Untersuchungsgebiet grenzen Bebauungen an, die bereits einen deutlich geringeren Baumbestand aufweisen.

### **Eingriffsbeurteilung**

Mit der großflächigen Entfernung des Baumbestandes ändert sich in diesem Bereich auch das Landschaftsbild und passt sich zu Gunsten einer Bebauung an, die sich um den See ausgebildet hat. Mit der geplanten Durchgrünung des Baugebietes und dem möglichen Erhalt von Jungbäumen in den nicht überbauten Bereichen bzw. auch alternativ möglichen Neupflanzungen gleicht sich das Vorhabengebiet den angrenzenden Siedlungsstrukturen an. In diesem Sinne wird der Eingriff als „mittel“ bewertet.

### **3.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es sind keine Kulturgüter in diesem Bereich bekannt.

### **3.2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Das vorhandene vernetzte Geflecht der Schutzgüter entspricht einem stabilen und natürlichen Gleichgewicht (wenn man die Vermüllungen und zerfallenen Gebäude außen vor lässt): die vorhandene Waldvegetation trägt zu einer positiven Klimaregulierung bei, filtert das anfallende Niederschlagswasser und trägt zum Grundwasserschutz bei. Der natürliche Bodenaufbau bedingt eine angepasste Vegetation, die wiederum die daran angepassten Tierarten beheimatet. Durch die Lage zu den an drei Seiten angrenzenden Siedlungen wird dieser Waldteil auch regelmäßig genutzt – wenn auch schwerpunktmäßig als Verbindungsfläche zur angrenzenden Anbindungsstraße (Motzener Straße), da die Vermüllung zu groß war, um von einer Erholungsnutzung auszugehen.

Mit der Planung geht auch eine großflächige Entsiegelung und Entmüllung des Vorhabengebietes einher. Dies kommt hauptsächlich den Schutzgütern Boden, Mensch und Landschaftsbild zu Gute. Mit der geplanten Umwandlung dieser Waldfläche in eine Erholungsfläche mit Bebauung wird stark in die faunistischen und floristischen Lebensräume eingegriffen. Durch das Entfernen des Großteils der Gehölzbestände gehen Biotope und die an diese Strukturen gebundenen Tierarten verloren. Die Grundwasserneubildung wird jedoch nicht negativ beeinflusst, da trotz der erhöhten versiegelten Flächen das anfallende Niederschlagswasser versickern kann.

### **3.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung**

#### **3.2.2.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die natürliche Sukzession endet im Waldstadium, wie es auch auf dieser Fläche der Fall ist. Aktuell zeichnet sich eine natürliche Änderung der Artenzusammensetzung ab, da im Unterwuchs Spitz-Ahorn sehr dominant die neue Waldgesellschaft formen wird.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde also das Biotop Wald bestehen bleiben und seinen natürlichen Weg im Rahmen der Artenanpassung nehmen.

Zusätzlich würden jedoch auch die Gefahrenstoffe im Zusammenhang mit der weiter fortschreitenden Vermüllung zu einem Problem bzw. einer Belastung für diese Waldfläche werden.

#### **3.2.2.2 Prognose bei Durchführung der Planung**

Der aktuelle Waldbestand würde unabhängig von der Planung eine starke Durchforstung benötigen, um die aktuellen Verkehrssicherheitsrisiken zu beseitigen. Mit der geplanten Bebauung entstehen Bauparzellen, die jedoch eine großflächige Beseitigung des Baumbestandes nach sich ziehen, da der Erhalt und das damit verbundene Freistellen von einzelnen Bäumen oder Baumgruppen zu starken Windwurfrisiken führen würde. Entsprechend wurde im Planungsverlauf für diesen B-Plan die komplette Beseitigung des Altbaumbestandes angenommen, um im Nachgang keine Standsicherheitsrisiken zu schaffen. Prägend ist somit im Nachgang des Projektes kurzfristig eher der neu entstehende Gebäudebestand mit zusammenhängenden Grünflächen außerhalb der Baubereiche, in denen sich die verbleibenden Jungbäume weiter entwickeln können. Um einen waldähnlichen Durchgrünungscharakter wiederherzustellen, sollen ggf. auch noch weitere Gehölze gepflanzt werden und somit langfristig eine Erholungsnutzung gekoppelt mit Naturerleben von Gehölzen und Natur möglich zu machen. Schwerpunkt der Gehölzentwicklung liegt in dem natürlichen Potenzial, der auf dem Standort bereits vorhandenen Baumarten. Das Entfernen der im Zerfall befindlichen Gebäude sowie der zunehmenden Müllberge mit Gefahrenstoffen wurde bereits 2017 beendet und wird mit geregelter Nutzung des Geltungsbereichs langfristig unterbunden.

### **3.2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### **3.2.3.1 Darstellung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Im Folgenden sind die Maßnahmen erwähnt, die grundsätzlich der Vermeidungs- und Minderung des Eingriffs dienen.

##### **Boden**

**V1:** Die Befestigung von Wegen und Stellplätzen ist mit teilversiegelten Wegebelägen umzusetzen, die wasser- und luftdurchlässig sind.

## **Pflanzen, Tiere**

Die Maßnahmenbezeichnungen „ASB“ sind dem Artenschutzfachbeitrag entnommen und reihen sich wie folgt in die Maßnahmen ein:

**V ASB 1:** Schutzmaßnahme für Fledermäuse: Prüfung von zu fällenden Bäumen auf Winterquartiere von Fledermäusen. Vor der Fällung von Bäumen ist jeder betroffene Baum mit einem Stammdurchmesser > 50cm auf das Vorhandensein von Winterquartieren von Fledermäusen zu untersuchen. Der Focus liegt hierbei auf der endoskopischen Untersuchung von sichtbaren Höhlen und Spalten in den Bäumen. Sollten überwinterte Fledermäuse festgestellt werden, sind weitere Vermeidungsmaßnahmen in Absprache mit der UNB zu ergreifen.

**V ASB 2:** Schutzmaßnahme für Vögel: Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der un gefährdeten Brutvögel der Vorwälder und älterer Baumbestände (überwiegend einmalig genutzte Brutstandorte) vom 01.03. - 30.09.: Die Vorbereitungen und Bauarbeiten zum Rückbau der alten Bungalows und den Neubau der Gebäude zur Freizeitnutzung dürfen nicht in der Brutzeit von vom 01.März bis 30. September durchgeführt werden. Hierdurch soll eine Verletzung oder Tötung von Individuen der nachgewiesenen oder potentiell vorkommenden Brutvogelarten vermieden werden. Ebenso wird eine populationswirksame Störung der Brutvögel insbesondere durch Lärmemission vermieden.

**V ASB 3:** Schutzmaßnahme für Brutvögel: Prüfung von sichtbaren Höhlen oder Spalten in zu fällenden Bäumen auf aktuelle Brutvorkommen von europäischen Vogelarten. (einmalig genutzte Brutstandorte) vom 01.03. - 30.09.: Ist eine Fällung von Bäumen mit Höhlen oder Spalten innerhalb der Brutzeit nicht abwendbar, sollten die betreffenden Bäume auf eine aktuelle Nutzung als Fortpflanzungsstätte durch Brutvögel geprüft werden. Hierzu kann eine endoskopische Kontrolle von Höhlen und Spalten in den Bäumen erfolgen. Alternativ wird eine Tagesbeobachtung der zu fällenden Bäume auf ein aktuelles Brutgeschehen empfohlen.

Folgende Vorgehensweise wird hierzu empfohlen:

1. Markierung der zu fällenden Bäume
2. Eintägige Beobachtung der betreffenden Bäume, um ggf. aus- und einfliegende Brutvögel (z.B. mit Futter im Schnabel, Brutablösung usw.) zu erfassen
3. Bei negativem Befund Freigabe zur Fällung der Bäume zeitnah nach dem Monitoring
4. Bei positivem Befund sind weitere Maßnahmen in Absprache mit der UNB zu ergreifen (z.B. spätere Fällung einzelner Bäume)

**V ASB 4:** Die Lage der künstlichen Nistkästen in den verbleibenden Grünflächen (Maßnahme Acef1) ist mit einer naturschutzfachlichen Baubegleitung abzustimmen, um die art-spezifischen Revierabstände und Lebensraumansprüche der betroffenen Arten zu berücksichtigen.

**V2:** Durchgängige bauliche Einfriedungen haben einen Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberkante einzuhalten. (Diese Maßnahme dient dem Ziel Wanderkorridore für Kleintiere – und säuger zu schaffen.)

**V3:** Der Jungaufwuchs der Gehölze ist außerhalb der Bauflächen so weit wie möglich zu erhalten. Aus selbigem heraus sind Bäume zu entwickeln, die später diesen Grünbereich mitprägen. Bei größeren Bestandslücken ist die Maßnahme E1 anzuwenden. Auf diese Weise entsteht langfristig eine Wochenendsiedlung mit waldähnlichem Durchgrünungscharakter.

## **Wasser**

**V4:** Das Niederschlagswasser ist im Geltungsbereich zu versickern.

### 3.2.3.2 Darstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der erheblichen Auswirkungen

#### Boden

Bezogen auf die Flurstücke 683 und 684 waren folgende Versiegelungen im Vorfeld innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden und wurden 2017 mit behördlicher Abstimmung als vorgezogene Maßnahme abgerissen und fachgerecht entsorgt:

nördliche Bungalows	gerundet in m <sup>2</sup>	dazugehörige Terrasse	in m <sup>2</sup>	Betoneinzelflächen in m <sup>2</sup>
	49		30	23
	48		29	33
	48			54
	48			25
	48			
	48			
	49			
	70			
	48			
	57			
	170		56	
<b>südliche Bungalows</b>				
	22			27
	52	31		
	52	29		
	56	25		
	49	24		
	47			
	52	25		
	48			
	48			
	55	25		
	49			
	47			
	48	27		
	48	22		
	49	27		
	29			
	1.434	235	115	162
<b>gesamt</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>	<b>1.946</b>		

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden 2.412 m<sup>2</sup> entsiegelt, um teilversiegelte Straßenflächen und eine Gemeinschaftsfläche von 24 m<sup>2</sup> schaffen zu können. Da diese vorgezogene Maßnahme bereits 2017 umgesetzt wurde, besteht hier keine weitere Umsetzungsnotwendigkeit.

Folgende Berechnung liegt dieser Maßnahme zu Grunde:

Von der geplanten Straßenfläche sind aktuell bereits 765 m<sup>2</sup> sehr stark verdichtet. Dieser Bereich wird mit 100% Versiegelung gemäß der behördlichen Stellungnahme angerechnet. Ebenso die neu geplante Straße. In der Summe sind es 2.223 m<sup>2</sup> Straßenflächen, die 1:1 auszugleichen sind. Dazu summieren sich noch die 24 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsfläche, so dass final 2.247 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche auszugleichen ist.

Als vorgezogener Ausgleich wurden bereits 1.946 m<sup>2</sup> Gebäudesubstanz entsiegelt. Weiterhin wird der Hügel von 932 m<sup>2</sup> in einem Verhältnis von 50% (466 m<sup>2</sup>) als Entsiegelung angerechnet. Gesamt werden somit 2.412 m<sup>2</sup> für die Entsiegelung angerechnet.

→ Mit der Entsiegelung von 2.412 m<sup>2</sup> entsteht für dieses Schutzgut ein leichter Überschuss von 165 m<sup>2</sup> (2.412 m<sup>2</sup> abzüglich 2.247 m<sup>2</sup>), der diesem Schutzgut zu Gute kommt.

**E1: Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist 1 Hochstamm (Stammumfang 12 - 14 cm oder mindestens 8 cm bei Obstbäumen, Ballenware, 2x verpflanzt) nach den Arten der Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Diese Maßnahme ist nur anzuwenden, wenn je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nicht bereits mindestens 1 Jungbaum (StU mindestens 8 cm) steht, der aus der Naturverjüngung des ehemaligen Waldes hervorgegangen ist und sich zu einem Altbaum entwickeln kann.**

Zur Erklärung: Diese Maßnahme ist eine Ersatzmaßnahme und dient der Kompensation der zukünftigen Bodenversiegelungen. In diesem Zusammenhang wird davon ausgegangen, dass bei einer GRZ von 0,2 20% der Fläche bebaut werden dürfen und zusätzliche 10% Nebennutzung möglich ist. Dies ergibt eine mögliche versiegelte Fläche von 30%, die von Hochbauten und Wegen geprägt ist. Mit dieser Maßnahme wird somit je angefangene 90m<sup>2</sup> Voll- und Teilversiegelung mindestens ein Baum als Ersatz gepflanzt.

Da die durchschnittlichen Parzellen zwischen 405 und 702 m<sup>2</sup> groß sein werden, kann mit dieser Festsetzung eine Durchgrünung dieses Freizeit- und Erholungsgebietes gesichert werden. Die Pflanzung von Gehölzen (Bäume und Sträucher) dient in diesem Zusammenhang dem Schutzgut Boden und ist **unabhängig von einer Bebauung**. Sie wirkt der Boden-erosion entgegen, trägt zum Humusaufbau bei und dient dem natürlichen Bodenedaphon.

Die größeren Parzellen (größer als 600 m<sup>2</sup>) werden in diesem Zusammenhang auch mehr bepflanzt. Um sicher zu stellen, dass alle Flächen unabhängig von einer geplanten Bebauung wieder zu begrünen sind, sind diese Pflanzmaßnahmen umzusetzen, wenn nicht bereits die vorhandene Naturverjüngung genutzt werden kann, um daraus Großgehölze entwickeln zu lassen.

#### **Pflanzen, Tiere**

Diese Maßnahme wurde Schutzgut übergreifend geplant und dient dem Arten- und Biotopschutz sowie dem Klima und Landschaftsbild:

**A1: Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens folgende Strauchpflanzungen nach Pflanzenliste 2 vorzunehmen: 7 Solitärsträucher (2-3 Tr., 60-80) mit einem Mindestabstand von 1,5 m zueinander oder 21 Sträucher (2-3 Tr., 60-80) im Abstand von mind. 50 cm zueinander.**

Zur Erklärung: Diese Maßnahme gleicht langfristig den Verlust von Fortpflanzungsstätten und Nahrungsräumen durch Gehölzverluste aus und fördert damit langfristig wieder die Biodiversität im Plangebiet.

Pflanzenliste 1: Bäume		Pflanzenliste 2: Sträucher	
Feld-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn	Acer campestre
Hänge-Birke	Betula pendula	Gem. Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Stiel-Eiche	Quercus robur	Kornelkirsche	Cornus mas
Eberesche	Sorbus aucuparia	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eing.Weiß-Dorn	Crataegus monogyna	Haselnuß	Corylus avellana
Zwei. Weiß-Dorn	Crataegus laevigata	Eing.Weiß-Dorn	Crataegus monogyna
Vogel-Kirsche	Prunus avium	Zwei. Weiß-Dorn	Crataegus laevigata
Wild-Apfel	Malus sylvestris	Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus	Traubenkirsche	Prunus padus
Wild-Birne	Pyrus pyraeter	Wild-Birne	Pyrus pyraeter
Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris	Hunds-Rose	Rosa canina
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Feld-Rose	Rosa arvensis
Winter-Linde	Tilia cordata	Filz-Rose	Rosa tomentosa
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Obstbäume aller Arten		Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

**Acef 1:** Direkt nach der Rodung der B-Plan-Waldfläche sind in den verbleibenden Grünflächen (mit vorwiegend Jungbäumen), die außerhalb der Baufelder sind, vor Beginn der kommenden Brutsaison folgende Nistkästen aus Holzbeton anzubringen:

- 1 Holzbetonkasten mit Einflugloch-Durchmesser 26 mm,
- 1 Holzbetonkasten mit Einflugloch-Durchmesser 32 mm,
- 1 Holzbetonkasten mit Einflugloch-Durchmesser 45 mm,
- 1 Holzbetonkasten für Gartenbaumläufer und
- 2 Holzbetonkästen für Nischenbrüter.

Die Maßnahme ist eine vorgezogene Maßnahme, die vor Beginn der Brutsaison durchzuführen ist. Sollten die in den Grünflächen verbleibenden Jungbäume nicht die Tragfähigkeit von schweren Holzbeton-Nistkästen aufweisen, so sind diese alternativ in diesen Grünflächen an Holzpfählen zu installieren, die 3 m über Geländeoberkante fixiert sind.

**E2:** Um den Verlust an potentiellen Fortpflanzungsstätten in und an Gebäuden sowie Bäumen auszugleichen, sind an Gebäuden oder Bäumen künstliche Nisthilfen in mindestens 2,5 m Höhe anzubringen. Mit erfolgter Fertigstellung des Gebäudes sind die Kästen innerhalb von 3 Monaten anzubringen. Pro Grundstück sind folgende künstliche Nisthilfen aus dauerhaftem Holzbeton vorzugsweise an der Südseite oder Süd-Ostseite der Gebäude oder an einem Baum anzubringen (bei Jungbäumen muss der Haltepfahl genutzt werden, da die Äste noch nicht diese Lasten tragen können):

- 1 Nistkasten mit Einflugloch-Durchmesser 26 mm,
- 1 Nistkasten mit Einflugloch-Durchmesser 32 mm,
- 1 Nischenbrüterkasten (Gartenrotschwanz, Zaunkönig, Rotkehlchen)
- 1 Nistkasten mit Einflugloch-Durchmesser 45 mm
- 1 Nistkasten für Gartenbaumläufer.

**E3:** Durch den Verlust von 18.863 m<sup>2</sup> Waldfläche sind 18.863 m<sup>2</sup> Erstaufforstung und 25.339 m<sup>2</sup> waldverbessernde Maßnahmen umzusetzen. Die Erstaufforstung wird im Naturraum Mittlere Mark in der Gemarkung Golßen, in der Flur 13 auf den Flurstücken 52 und 54 erfolgen. Die waldverbessernden Maßnahmen werden im Naturraum Mittlere Mark in der Gemarkung Neuendorf in der Flur 3 in den Flurstücken 45/2 und 91/3 erfolgen.

In Abstimmung mit der Forstbehörde ist eine Waldumwandlung im Verhältnis 1:2,25 erforderlich, um den Verlust des Klimaschutzwaldes durch dieses Bauvorhaben zu ersetzen. Die entsprechenden Maßnahmendetails befinden sich in Anlage 3.

Aufgrund der vorhandenen Altlasten wurden wird von dem forstbehördlich geforderten Faktor 3 0,75 abgezogen, um der Vorbelastung der Fläche durch Abfall und marode Bausubstanz gerecht zu werden. Zur Berechnung der Kompensationsfläche wird folgender Ansatz verfolgt:

- Die Flurstücke 683 (8.183m<sup>2</sup>) und 684 (10.680m<sup>2</sup>) umfassen zusammen 18.863 m<sup>2</sup>. Für das Flurstück 685 wird innerhalb des Geltungsbereichs keine Waldeigenschaft definiert, da es sich um eine eingetragene Verkehrsfläche „Straße“ handelt. Es bleibt somit eine Maßnahmenfläche von 18.863 m<sup>2</sup>, die einer Waldumwandlung unterliegt.
- Wegen der vorhandenen und zu entsorgenden Gebäudesubstanz wird beim Ersatzverhältnis 0,75 angerechnet und damit abgezogen. Dadurch ergibt sich das Gesamtverhältnis von 2,25 (anstelle von 1:3).

Für die zukünftigen Parzelleneigentümer dieser Ferienhaussiedlung hat diese Maßnahme folgende Auswirkungen:

- Es muss für keine Ferienhausparzelle eine separate Waldumwandlung erfolgen, da sie über den qualifizierten B-Plan bereits für den gesamten Geltungsbereich umgesetzt und abgegolten ist.
- Das Ende der Waldumwandlung ist mit der Fertigstellungsanzeige gegenüber der Bauaufsichtsbehörde definiert. Hiernach unterliegt der verbleibende Baumbestand der Baumschutzverordnung.

#### **Klima/Luft**

Die Maßnahmen V3, E 1 und A1 berücksichtigt den Sachverhalt, dass langfristig Frischluftstrukturen im Geltungsbereich etabliert sein müssen. Diese Maßnahmen wurden Schutzgut übergreifend geplant und dienen dem Arten- und Biotopschutz sowie dem Klima und Landschaftsbild. Die Maßnahme E3 wirkt positiv im Naturraum.

#### **Landschaftsbild**

Die Maßnahmen V3, A1 und E1 berücksichtigen den Sachverhalt, dass langfristig der Geltungsbereich begrünt und einen gehölzgeprägten Charakter aufweisen soll. Auch diese Maßnahmen wurden Schutzgut übergreifend geplant und dienen dem Arten- und Biotopschutz sowie dem Klima und Landschaftsbild.

### **3.3. Inhalt der Grünordnungsplanung**

Entsprechend § 11 BNatSchG können für Teile von Gemeinden Grünordnungspläne (GOP) erstellt werden. Da es für dieses B-Plangebiet keinen GOP gibt, werden in diesem Kapitel textliche Ergänzungen vorgenommen, die den Inhalt des Umweltberichtes fachlich unterfüttern.

#### **3.3.1. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft**

Das Planungsgebiet trennt aktuell durch seine Waldeigenschaft die nördlich und südlich gelegenen bebauten Gebiete. Es handelt sich um einen mehr oder weniger lockeren Baumbestand mit der Hauptbaumart Wald-Kiefer. In Teilbereichen sind gehölzarme Inseln vorhanden, die einzelbaumgeprägt sind. Die Kernfläche dieses Waldes hat jedoch einen hohen Deckungsgrad. Auf der gegenüberliegenden Westseite der Motzener Straße prägen geschlossene Waldgesellschaften die Landschaft.

Durch die Nähe zu den beiden umgebenen Wohnflächen und die Trennung durch die Straße ist dieser Waldteil jedoch nicht mit diesen verbunden, sondern von bebauten Flächen umgrenzt.

### **3.3.2. Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege**

Für den betroffenen Planungsraum können folgende konkrete Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege genannt werden:

- Gefahrenbeseitigung von Altlasten, einsturzgefährdeten Gebäuden und Müll,
- Wiederherstellung des Naturhaushaltes unabhängig von einer Bebauung,
- Neuschaffung von Gehölzanpflanzungen bzw. Entwicklung bereits vorhandener, um den begrünenden Charakter des Gebietes vor dem Eingriff auch nach dem Eingriff zu schaffen,
- Erhalt des Biotopverbunds für wandernde Klein- und Mittelsäuger,
- Wiederherstellung von Fortpflanzungsmöglichkeiten und Nahrungsräumen geschützter Arten,
- Entwicklung einer Gehölzvielfalt durch Integration von unterschiedlichen Arten an Sträuchern und Bäumen,
- Erhalt von Gehölz prägenden Bereichen im besiedelten Raum,
- Neuschaffung von Waldflächen im gleichen Naturraum.

Das Erfordernis der genannten Ziele ergibt sich aus dem Sachverhalt, dass großflächig Waldflächen entfernt werden, die eine wichtige klimaregulierende und naturschutzfachliche Funktion haben.

### **3.3.3. Mögliche Konflikte / Auswirkungen**

Mit dem geplanten Totalverlust des Waldes wird im Zuge der B-Plan-Reife aus einem mehr oder weniger dichten Waldbestand eine Fläche mit verinselten Begrünungsbereichen, die sich erst mit einer gewissen Zeitverzögerung und dem entsprechenden Verkauf der einzelnen Parzellen wieder zu einem waldähnlichen Charakter begrünen wird. Dies hat sowohl Auswirkungen auf das Mikroklima als auch auf den Boden- und Artenschutz sowie das Landschaftsbild. Dem Grundwasser geht durch die Planung kein Wasser verloren, da alles Niederschlagswasser auf der Fläche versickern wird.

Zwischen dem rechtlich möglichen kompletten Waldverlust und der Wiederherstellung der Begrünung mit prägenden Großgehölzen innerhalb des B-Plangebietes wird es zu einem Time-Lag-Effekt kommen. Das bedeutet, dass eine Wirkungsverzögerung eintritt. Es wird somit Jahre brauchen, bis Großgehölze wieder die Fläche optisch und auch ökologisch mitprägen. Um dieses Zeitfenster so gering wie möglich zu halten, sollen bereits aufkommende Jungbäume möglichst erhalten bleiben. Mit diesen Maßnahmen wird die natürliche Gehölzentwicklung sowie die Artenvielfalt durch weitere Pflanzungen gefördert und damit eine kurz- bis mittelfristige Begrünung erzielt und zwar unabhängig davon, ob eine Bebauung umgesetzt wird oder nicht.

### **3.3.4. Maßnahmenbeurteilung in Bezug auf die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die in Kapitel 3.2.3 beschriebenen Maßnahmen sind entwickelt, um in Bezug auf die naturschutzfachlichen Anforderungen die Ziele aus Kapitel 3.3.2 zu verfolgen. Die erwähnten Maßnahmen sind wie folgt zu beurteilen:

#### **Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen**

Der Vermeidung von umweltgefährlichen Auswirkungen (zum Beispiel durch Asbest) durch das kurzfristige Entfernen der alten Gebäudesubstanz hatte im Plangebiet zur Folge, dass bis Februar 2022 keine neuen Müllablagerungen stattgefunden haben, die Gefahrenstoffe entfernt wurden und keine Einsturzgefahr mehr von den damaligen Gebäuden ausgeht. Dies ist als sehr positiv für diesen Waldbereich zu beurteilen.

Die anvisierten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind geeignet, um keine Tötungen von Individuen zu provozieren.

Die Vermeidungsmaßnahmen, die den Schutzgütern Wasser und Boden zu Gute kommen, sind geeignet, um den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten, indem eine geringe GRZ angesetzt wurde und das Niederschlagswasser auf der Fläche belassen wird und somit zur Grundwasserneubildung beiträgt.

Minderungsmaßnahmen kamen nicht zum Tragen.

### **Ausgleichs- Ersatzmaßnahmen**

Entsprechend §15 Abs.2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung im Sinne dieses Gesetzes, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung im Sinne dieses Gesetzes, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Als Ausgleichsmaßnahme kann in diesem Zusammenhang die Entsiegelung der ursprünglichen mit Gefahrenstoffen (Asbest) und Müll belasteten Gebäudesubstanz genannt werden. Abriss und Entsorgungen wurden bereits realisiert, was zu einer erheblichen Umweltentlastung beigetragen hat. Eine weitere Ausgleichsmaßnahme (A1) ist die Pflanzung von Sträuchern, die durch ihren schnellen Wuchs geeignet sind, den Verlust der Strauchschicht kurzfristig auszugleichen. Die Vermeidungsmaßnahme V3 fördert zudem die Entwicklung von bereits auf der Fläche vorhandenen Jungbäumen, die somit zu einer schnelleren Begrünung beitragen können. Positiv wirkt in diesem Sinne die bereits vorhandene Anwuchsstabilität, der auf diesem Standort angepassten und schon angewachsenen Jungbäume.

Die aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind geeignet, durch Pflanzungen und Erhalt von Grünflächen die Eingriffe in den Boden sowie in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften zu kompensieren. Kritisch ist jedoch die zeitliche Wirkungsverzögerung zu sehen, da Großgehölze ein paar Jahrzehnte Entwicklungszeit benötigen, um ihre schutzgutbezogenen Funktionen wieder vollumfänglich wahrnehmen zu können. Da dies bei Gehölzpflanzungen jedoch grundsätzlich das Problem ist, kann auch keine andere Maßnahme sinnvollerweise bei diesem Projekt zum Tragen kommen, da gerade Gehölzpflanzungen auch ökologisch am meisten Sinn für die genannten Eingriffe machen. Mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen A1, E1 und A1 wird eine kurz- bis mittelfristige Begrünung erzielt. Zusätzlich zu den Gehölzpflanzungen im B-Plangebiet werden Ersatzaufforstung und waldverbessernde Maßnahmen umgesetzt (Maßnahme E3).

Die temporären Auswirkungen im Zuge der Abholzung der Fläche in Form von Lärmbelastungen sind nur kurzfristiger Natur und haben keine Langzeitwirkung. Von einer erheblichen Bodenerosion wird aktuell auch nicht ausgegangen, da nach der erfolgten Abholzung der Fläche der Bodenaufbau inklusive Mulchschicht in den nicht zu bebauenden Grünflächen größtenteils bestehen bleibt (V3) und mit hoher Wahrscheinlichkeit durch die Entwicklung der Naturverjüngung die Fläche auf natürliche Weise wieder schnell begrünt wird –wenn noch keine sofortige Bebauung aller Parzellen vollzogen wird.

→ Sämtliche aufgeführte Maßnahmen sind geeignet, die geplanten Eingriffe zu kompensieren. Mit ihrer Hilfe entsteht langfristig wieder ein durchgrüntes Erholungsgebiet, das Lebensraum von einer Vielzahl von Tieren und Pflanzen werden kann. Mit der geplanten Strukturvielfalt kann eine Freizeitfläche entstehen, die sich gut in die Umgebung einpasst, zur Erholung, einem abwechslungsreichen Landschaftsbild und einem guten Mikroklima beiträgt und damit final die ehemals vorhandene Freizeitnutzung dieser Fläche reaktiviert.

### 3.4. Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls

Dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) entsprechend muss eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden, wenn das entsprechende Vorhaben in Anlage 1 zum Gesetz gelistet ist.

Bezogen auf das geplante B-Plangebiet trifft in diesem Zusammenhang 17.2.3 dieser Anlage zu, da es sich um eine betroffene Waldfläche von 1-5 ha Größe handelt. Für diese Flächen-dimension besteht die Notwendigkeit einer standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls, da 18.863 m<sup>2</sup> Wald betroffen sind. Ziel ist es die Einzel- und Wechselwirkungen auf die Schutzgüter Klima, Wasser, Boden, Pflanzen, Tiere, Landschaft und den Menschen entsprechend ihrer Intensität zu betrachten.

Im Nachfolgenden werden in Form einer überschlägigen Vorausschau und summarischer Prüfung die Themeninhalte aufgeführt, die der forstrechtlichen Betrachtung dienlich sind und noch keine ausreichende Bearbeitungstiefe in den anderen Kapiteln im Umweltbericht erfahren haben.

#### 3.4.1. Merkmale des Standort und dessen ökologische Empfindlichkeit

Die Vorhabenfläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche zur Freizeit- und Erholungsnutzung dargestellt und wurde in früheren Zeiten auch als solche genutzt. Weiterhin ist sie durch die erfolgte Waldfunktionskartierung als lokaler Klimawald eingestuft.

Die Umgebung der Vorhabenfläche weist einen hohen Bewaldungsgrad auf. Die gegenüberliegende westliche Seite der Motzener Straße ist fast vollständig bewaldet. Auch die angrenzenden bebauten Gebiete sind noch von Gehölzen geprägt. Als Puffer zur Motzener Straße hat der vorhandene Wald eine Lärmschutzfunktion.

Das Vorhabengebiet weist auf 18.863 m<sup>2</sup> eine Fläche mit Waldeigenschaft auf. Das bedeutet, dass typische Eigenschaften eines Waldinnenklimas vorhanden sind, die entsprechende Wirkungen auf die Schutzgüter haben. In diesem Zusammenhang sind zu nennen:

Waldbestände reduzieren die Windgeschwindigkeit deutlich. Auch wenn im Falle dieses Vorhabens die direkte Umgebung aus Freizeitflächen mit verstreuten Gehölzen und nicht aus Freiland besteht, so ist dennoch davon auszugehen, dass der vorhandene Wald die **Windgeschwindigkeit** von Seiten der offenen Bereiche (Motzener See östlich und Motzener Straße westlich) **abbremst**.

Das Waldinnenklima ist geprägt durch zum Teil hohe Temperaturunterschiede zwischen Pflanzen- und Bodentemperatur. Im Gegensatz zur gehölzfreieren Umgebung wird in dem betroffenen Waldteil durch natürliche Schattenbildung auch eine sommerliche Kühlung erzielt. Die Lufttemperatur sinkt im Vergleich zum bebauten Umland. Die Luftfeuchtigkeit hingegen ist erhöht.

Wälder sind im Allgemeinen wichtige **Wasserspeicher**. Der Boden im Untersuchungsgebiet besteht durch seinen hohen Laubholzanteil im Unterholz in der Oberschicht aus lockerem organischem Material, das luftig und locker ist und eine gute Humusschicht ausbildet. Entsprechend gut sind auch die Speicherfunktion bei Regenereignissen und der damit verbundene **reduzierte Oberflächenabfluss**.

Allerdings erreicht auch nicht die gesamte Niederschlagsmenge das Grundwasser. Ein Teil wird auf der Baumoberfläche als Interzeption zurückgehalten. Ein weiterer Teil wird über das Wurzelsystem aufgenommen und dem Baumkreislauf zugeführt. Entsprechend geringer ist die Grundwasserneubildung unter Wald im Vergleich zu Offenlandflächen.

Die Verdunstungsraten sind durch die vorhandenen Gehölze höher als auf Offenlandstandorten (Acker, Grünland).

##### 3.4.1.1 Nutzungskriterien

Im Folgenden werden die Beeinträchtigungen der bestehenden Nutzungen gemäß Nr. 2.1 der Anlage zum UVGP aufgeführt:

##### Aktuelles Nutzungspotenzial

Die Vorhabenfläche wurde in früheren Zeiten bereits als Erholungsfläche genutzt. Zerfallene Bungalows mit Müll- und Altlastablagerungen (z.B. Asbest) zeugten noch von dieser Zeit.

Nach Aufgabe dieser Nutzungsform konnte dieser Waldbereich seine Funktion zur Erholungsnutzung nicht mehr ausreichend gut wahrnehmen. Die Vorhabenfläche wurde somit in den letzten Jahren vorrangig genutzt, um sie als **illegales Mülllager** zu nutzen bzw. in die dahinter gelegenen Wochenendgrundstücke zu gelangen. Die Funktion als Erholungswald ist aktuell nur sehr reduziert gegeben.

#### **Nachbarschaftswirkung**

Auf die östlich angrenzenden Wochenendhäuser hat der aktuell noch vorhandene Wald eine puffernde Funktion zur Motzener Straße. Er ist gleichzeitig Frischluftlieferant und Temperaturregulator sowie Windreduzierer.

#### **Besondere Nutzungsfunktion**

Die Vorhabenfläche ist als lokaler Klimaschutzwald eingestuft. Allerdings sind westlich noch weitere großflächige Waldgebiete angeschlossen.

#### **3.4.2. Mögliche erhebliche Auswirkungen**

Dieses geplante Sondergebiet zur Freizeit- und Erholungsnutzung ist ein Einzelprojekt. Es sind aktuell keine Projekte im Umfeld bekannt, die eine Kumulation bedingen würden. Für das Vorhaben sind folgende erhebliche Auswirkungen anzunehmen:

- Mit der geplanten Waldrodung und Nutzungsänderung besteht eine Erhöhung der Gefahr von Bodenerosion. Dank des natürlichen Humusgehaltes und dem nicht vorhandenen Konfliktgefälle ist davon auszugehen, dass sich diese Problematik hauptsächlich durch die **Bodenverdichtung** ergibt, die **im Zuge der Erschließung** des Gebietes entstehen wird. Zahlreiche Baumaschinen werden auf den Bauflächen zu einer Störung des Bodengefüges und zu einer entsprechenden Verdichtung beitragen.
- Mit beginnender Bebauung ist auch von einer **Flächenerwärmung** dieses Bereiches durch versiegelte Flächen auszugehen.
- Mit dem Verlust der Altgehölze in diesem Bereich verschwindet auch ein Teillebensraum für darin angepasste Arten.

Folgende Auswirkungen sind kurzfristiger Natur:

- Abholzung mit Lärmbelastungen als vorbereitende Arbeiten,
- Entfernung von Müll- und Gefahrenstoffen (z.B. Asbest), wurde bereits als vorgezogene Maßnahme 2017 umgesetzt.

Folgende Auswirkung ist mittelfristiger Natur:

- Bodenverdichtungen durch Baumaschinen bei fortschreitender Bebauung der einzelnen Parzellen.

Folgende Auswirkung ist langfristiger Natur:

- Bodenversiegelungen durch Gebäudebau und Verkehrsflächen.

- ➔ Die **Erheblichkeitsschwelle** zur Durchführung einer UVP wäre bei dieser Vorprüfung erreicht, wenn die anzunehmenden Umweltauswirkungen dieses Vorhabens ein Versagen der Waldumwandlungsgenehmigung prognostizieren ließen. Davon ist im aktuellen Fall **nicht auszugehen**. Die B-Planausweisung ist geeignet, um die vorhandenen Müll-, Schutt- und Altlasten zu beseitigen und damit eine Gefahrenabwehr zu tätigen. Dies ist ein sehr wichtiger Sachverhalt, der auch in Bezug auf die aktuelle Erholungsfunktion der Nachbarflächen erhebliche Auswirkungen hat. Weiterhin steht die geplante Nutzung zur Freizeit- und Erholungsnutzung im Einklang mit der selbigen Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Hinzu kommt, dass auch Teilflächen zur Entwicklung der Naturverjüngung genutzt werden (V3 und Acef1), um keinen Totalverlust des Lebensraums im Rahmen der Durchforstung zu erzielen und damit auch das natürliche Entwicklungspotenzial der Gehölze in diesen Bereichen zu fördern.

- Die geplante kurz- bis mittelfristige zusätzliche **Wiederbegrünung durch Gehölz-neupflanzungen** trägt zu einer langfristigen Stabilisierung und biologischen Vielfalt bei, die mittelfristig durch die negativen Veränderungen während der Baufeldfreimachung entstanden sind.
- Es sind weder Gewässer noch Waldnebenflächen oder Schutzgebiete durch das Vorhaben betroffen.

**Fazit:** Es wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen dieses Vorhabens nicht geeignet sind, langfristig erheblich nachteilige Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter hervorzurufen. Das geplante Vorhaben zur Freizeit- und Erholungsnutzung wird sich in die ähnlich gestalteten, angrenzenden und bereits bebauten Nachbarflächen eingliedern und sich mit seiner Strukturvielfalt zu einem neuen Lebensraum für geschützte Arten entwickeln. Die frühere Nutzung als Freizeitgebiet wird reaktiviert und in eine stabile Entwicklung und Gestaltung überführt. Das Vorhaben ist nicht geeignet, eine Reduktion der Grundwasserneubildung hervorzurufen. Das Mikroklima wird sich leicht verändern, wird jedoch langfristig auch wieder durch die Wirkung von Gehölzen geprägt. Die angestrebte Ersatzaufforstung und waldverbessernde Maßnahmen sind geeignet, um die rechtliche Grundlage zur Waldumwandlung zu stellen.

### **3.5. Zusammenfassung**

Die B-Planfläche hat aktuell (bis auf die Hauptwege) Waldeigenschaft und stellt einen Übergang zu den großflächigen westlich angrenzenden Waldbereichen in Richtung der bereits vorhandenen Bebauung östlich der Motzener Straße dar. Die Eigenschaften als Erholungswald wurden jedoch durch die einsturzgefährdeten Gebäude und die zahlreichen Müllablagerungen und Gefahrenstoffe (z.B. Asbest) deutlich geschmälert. Selbige im Jahr 2017 als vorgezogene Maßnahme zu entfernen, war ein großes Anliegen um den Vandalismus in diesem Bereich nicht weiter zu begünstigen.

Die nun geplante Umnutzung des vorhandenen Waldes in eine Fläche zur Erholung hat Auswirkungen auf mehrere Schutzgüter. Erhebliche Auswirkungen sind in Bezug auf den Boden, das Mikroklima sowie Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten.

Es wird sich der Lebensraum für Flora und Fauna durch den geplanten Waldverlust deutlich verändern und damit einhergehend auch das Landschaftsbild und Mikroklima wandeln.

Im Rahmen der Umgestaltung der Fläche soll mit den natürlichen Ressourcen schonend umgegangen werden und der Charme (Gebäude eingebettet in einen lockeren Baumbestand) weitestgehend hergestellt werden. Ziel ist es, eine Fläche zur Erholungsnutzung entstehen zu lassen, die möglichst intensiv eingegrünt ist und Nischen für geschützte Arten schafft. In diesem Zusammenhang wird die GRZ auf 0,2 festgesetzt, Wege und Stellflächen mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau angelegt, eine Mindestbegrünung sowie eine Mindestanforderung von künstlichen Fortpflanzungsstätten formuliert. Um die Wiederbegrünung möglichst schnell nach erfolgter Abholzung zu erreichen, sind Pflanzmaßnahmen angesetzt. Weiterhin soll auch die Kraft der Naturverjüngung auf den nicht zu bebauenden Flächen genutzt werden, um mit dem vorhandenen Standortpotenzial an Jungbäumen eine schnelle Wiederbegrünung zu erzielen.

Bei der Planung der AE-Maßnahmen wird schutzgutübergreifend geplant, um alle Eingriffsaspekte möglichst sinnvoll miteinander zu kombinieren. Dies bedeutet, dass die geplanten Pflanzungen sowohl den Eingriff in den Boden kompensieren sollen als auch dem Landschaftsbild dienen und gleichzeitig neue Lebensräume entstehen lassen.

Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen durch den qualifizierten B-Plan umzusetzen:

### **3.5.1. Übersicht über die grünordnerischen Festsetzungen**

Folgende Maßnahmen mit bodenrechtlichem Bezug sind umzusetzen:

**V1:** Die Befestigung von Wegen und Stellplätzen ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind dabei unzulässig.

**V4:** Das Niederschlagswasser ist im Geltungsbereich zu versickern.

**E1:** Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist 1 Hochstamm (Stammumfang 12 - 14 cm oder mindestens 8 cm bei Obstbäumen, Ballenware, 2x verpflanzt) nach den Arten der Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Diese Maßnahme ist nur anzuwenden, wenn je angefangene 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nicht bereits mindestens 1 Jungbaum (StU mindestens 8cm) steht, der aus der Naturverjüngung des ehemaligen Waldes hervorgegangen ist und sich zu einem Altbaum entwickeln kann.

**A1:** Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens folgende Strauchpflanzungen nach Pflanzenliste 2 vorzunehmen: 7 Solitärsträucher (2-3Tr., 60-80 cm) mit einem Mindestabstand von 1,5 m zueinander oder 21 Sträucher (2-3Tr., 60-80 cm) im Abstand von mind. 50 cm zueinander.

### **3.5.2. Regelungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages**

Folgende Maßnahmen weisen keinen bodenrechtlichen Bezug auf, liegen außerhalb des B-Plangebietes oder sind über eine eigene gesetzliche Grundlage gesichert und sind daher über einen städtebaulichen Vertrag rechtlich zu sichern.

**V2:** Durchgängige bauliche Einfriedungen haben einen Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberkante einzuhalten.

**V3:** Der Jungaufwuchs der Gehölze ist außerhalb der Bauflächen so weit wie möglich zu erhalten. Unter anderem sind aus selbigem heraus Bäume zu entwickeln, die später diesen Grünbereich mitprägen. Bei größeren Bestandslücken ist die Maßnahme E1 anzuwenden. Auf diese Weise entsteht langfristig eine Wochenendsiedlung mit waldähnlichem Durchgrünungscharakter.

**V ASB 1:** Schutzmaßnahme für Fledermäuse: Prüfung von zu fällenden Bäumen auf Winterquartiere von Fledermäusen. Vor der Fällung von Bäumen ist jeder betroffene Baum mit einem Stammdurchmesser > 50cm auf das Vorhandensein von Winterquartieren von Fledermäusen zu untersuchen. Der Focus liegt hierbei auf der endoskopischen Untersuchung von sichtbaren Höhlen und Spalten in den Bäumen. Sollten überwinterte Fledermäuse festgestellt werden, sind weitere Vermeidungsmaßnahmen in Absprache mit der UNB zu ergreifen.

**V ASB 2:** Schutzmaßnahme für Vögel: Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der ungefährdeten Brutvögel der Vorwälder und älterer Baumbestände (überwiegend einmalig genutzte Brutstandorte) vom 01.03. - 30.09.: Die Vorbereitungen und Bauarbeiten zum Rückbau der alten Bungalows und den Neubau der Gebäude zur Freizeitnutzung dürfen nicht in der Brutzeit von vom 01.März bis 30. September durchgeführt werden. Hierdurch soll eine Verletzung oder Tötung von Individuen der nachgewiesenen oder potentiell vorkommenden Brutvogelarten vermieden werden. Ebenso wird eine populationswirksame Störung der Brutvögel insbesondere durch Lärmemission vermieden.

**V ASB 3:** Schutzmaßnahme für Brutvögel: Prüfung von sichtbaren Höhlen oder Spalten in zu fällenden Bäumen auf aktuelle Brutvorkommen von europäischen Vogelarten.

Einmalig genutzte Brutstandorte) vom 01.03. - 30.09.: Ist eine Fällung von Bäumen mit Höhlen oder Spalten innerhalb der Brutzeit nicht abwendbar, sollten die betreffenden Bäume auf eine aktuelle Nutzung als Fortpflanzungsstätte durch Brutvögel geprüft werden. Hierzu kann eine endoskopische Kontrolle von Höhlen und Spalten in den Bäumen erfolgen. Alternativ wird eine Tagesbeobachtung der zu fällenden Bäume auf ein aktuelles Brutgeschehen empfohlen.

Folgende Vorgehensweise wird hierzu empfohlen:

1. Markierung der zu fällenden Bäume
2. Eintägige Beobachtung der betreffenden Bäume, um ggf. aus- und einfliegende Brutvögel (z.B. mit Futter im Schnabel, Brutablösung usw.) zu erfassen
3. Bei negativem Befund Freigabe zur Fällung der Bäume zeitnah nach dem Monitoring
4. Bei positivem Befund sind weitere Maßnahmen in Absprache mit der UNB zu ergreifen (z.B. spätere Fällung einzelner Bäume)

**V ASB 4:** Die Lage der künstlichen Nistkästen in den verbleibenden Grünflächen (Maßnahme Acef1) ist mit einer naturschutzfachlichen Baubegleitung abzustimmen, um die art-spezifischen Revierabstände und Lebensraumansprüche der betroffenen Arten zu berücksichtigen.

**E2:** Um den Verlust an potentiellen Fortpflanzungsstätten in und an Gebäuden sowie Bäumen auszugleichen, sind an Gebäuden oder Bäumen künstliche Nisthilfen in mindestens 2,5 m Höhe anzubringen. Mit erfolgter Fertigstellung des Gebäudes sind die Kästen innerhalb von 3 Monaten anzubringen. Pro Grundstück sind folgende künstliche Nisthilfen aus dauerhaftem Holzbeton vorzugsweise an der Südseite oder Süd-Ostseite der Gebäude oder an einem Baum anzubringen (bei Jungbäumen muss der Haltepfahl genutzt werden, da die Äste noch nicht diese Lasten tragen können):

- 1 Nistkasten mit Einflugloch-Durchmesser 26 mm,
- 1 Nistkasten mit Einflugloch-Durchmesser 32 mm,
- 1 Nischenbrüterkasten (Gartenrotschwanz, Zaunkönig, Rotkehlchen),
- 1 Nistkasten mit Einflugloch-Durchmesser 45 mm,
- 1 Nistkasten für den Gartenbaumläufer.

**E3:** In der Gemarkung Golßen in der Flur 13 auf den Flurstücken 52 und 54 hat auf 18.863 m<sup>2</sup> eine Erstaufforstung zu erfolgen. Des Weiteren sind auf 25.339 m<sup>2</sup> waldverbessernde Maßnahmen in der Gemarkung Neuendorf in der Flur 3 in den Flurstücken 45/2 und 91/3 umzusetzen.

**Acef 1:** Direkt nach der Rodung der B-Plan-Waldfläche sind in den verbleibenden Grünflächen (mit vorwiegend Jungbäumen), die außerhalb der Baufelder sind, vor Beginn der kommenden Brutsaison folgende Nistkästen aus Holzbeton anzubringen:

- 1 Holzbetonkasten mit Einflugloch-Durchmesser 26 mm,
- 4 Holzbetonkasten mit Einflugloch-Durchmesser 32 mm,
- 1 Holzbetonkasten mit Einflugloch-Durchmesser 45,
- 1 Holzbetonkasten für Gartenbaumläufer und
- 2 Holzbetonkästen für Nischenbrüter.

Die Maßnahme ist eine vorgezogene Maßnahme, die vor Beginn der Brutsaison durchzuführen ist. Sollten die in den Grünflächen verbleibenden Jungbäume nicht die Tragfähigkeit von schweren Holzbeton-Nistkästen aufweisen, so sind diese alternativ in diesen Grünflächen an Holzpfählen zu installieren, die 2,5 m über Geländeoberkante fixiert sind.

### **3.6. Literatur und Arbeitsmaterialien**

**Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr**, Referat 23 – Städtebaurecht:  
Textliche Festsetzungen zur Grünordnung im Bebauungsplan, Arbeitspapier 1/01

**MLUV** (Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg) (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE). Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Frankfurt (Oder).

**LUGV** (Landesumweltamt Brandenburg) (2007): Biotopkartierung Brandenburg. Band 1 und 2. Brandenburgische Universitätsdruckerei und Verlagsgesellschaft Potsdam mbH, Golm - Potsdam.

**Südbeck**, Andretzke, Fischer, Gedeon, Schikore, Schröder, Sudfeldt: Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands

**Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“** vom 23.01.2012, zuletzt geändert durch Artikel 33 der Verordnung vom 29.01.2014.

## **4. Sonstiges**

### **4.1. Rechtliche Grundlagen**

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634),  
zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132),  
zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**  
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes  
vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)**  
i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]).
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)**  
i. d. F. d. Bekanntmachung vom 21.01.2013 (GVBl. I/13 [Nr.03] ber. (GVBl. I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.09.2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

## 4.2. Hinweise

- Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Zossen (**Stellplatzsatzung**) vom 01.01.2005

Alle kommunalen Satzungen sind auf der Internetseite  
" <https://www.zossen.de/buerger/stadtverwaltung/satzungen/> "  
einsehbar.

Die Ausweisung von Flächen für **Gemeinschaftskinderspielplätze** ist im Plangebiet nicht notwendig, da die temporäre Nutzung sowie geringe bauliche Dichte ausreichend private Spielmöglichkeiten bieten. Zudem besteht ein privater Zugang zum Motzener See über die nordöstliche Fortsetzung des Flurstückes 685.

Entlang der Motzener Straße werden folgende **touristische Routen** geführt:

- Radroute durch die Regionalparks: Wald- und Wiesenweg,
- Wanderwege: Europäischer Fernwanderweg E 10, Großer und Kleiner Rundweg Kallinchen, Rundweg um den Motzener See.

Die Trassenverläufe sind über das Geoportal des Landkreises Teltow-Fläming unter "[www.geoportal.teltow-flaeming.de](http://www.geoportal.teltow-flaeming.de)" einzusehen.

Der Landkreis Teltow-Fläming, Dezernat III, Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde sowie das Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. **Bodendenkmalpflege** wiesen mit Schreiben vom 19.12.2017 bzw. 12.12.2017 auf folgenden Sachverhalt hin:

Aus baudenkmalpflegerischer Sicht sind keine Belange betroffen. Im Bereich des Vorhabens sind bisher keine archäologischen Funde bekannt. Aus diesem Grund werden von unserer Seite keine Einwände gegen die Erdarbeiten erhoben.

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming verweist für das Vorhaben auf folgende bodendenkmalrechtliche Belange: Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen u.ä., entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Tel.: 03371 / 608-3607) oder dem Archäologischen Landesmuseum (Tel.: 033702/71520) anzuzeigen.

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bodenfunde sind gemäß §11 Abs.3 u. 4 und §12 Abs.1 BbgDSchG ablieferungspflichtig.

Der Zentraldienst der Polizei, **Kampfmittelbeseitigungsdienst**, Zossen, teilte mit Schreiben vom 18.12.17 mit: Zur Bepanung des Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

## 4.3. Technische Infrastruktur

Der Zweckverband KMS teilte in seiner Stellungnahme vom 11.01.2018 mit, dass die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche **Trinkwasser- und Schmutzwassernetz** möglich ist, wobei die Anbindepunkte an die Netze noch mit dem KMS abzustimmen seien.

Die Sicherung der **Löschwasserversorgung** erfolgt zunächst über das Trinkwassernetz. Durch die direkte Nähe des Motzener Sees ist auch eine langfristige Versorgung gegeben.

Laut Bestandsplänen der EWE liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine **Gasleitungen**. Direkt außerhalb ist dies nördlich, östlich und südlich jedoch der Fall.

Derzeit ist kein Gasanschluss des Plangebiets an das Gasnetz vorgesehen.

Die e.dis Netz GmbH teilte mit Schreiben vom 12.12.2017 mit, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches bereits Leitungen der **Elektrizitäts**versorgung befänden. Vorbehaltlich einer weiteren Abstimmung zur Anlagensicherung wurde dem Vorhaben zugestimmt und eine weitere Versorgungsmöglichkeit zugesichert.

Der Südbrandenburgische **Abfallzweckverband** äußerte in seiner Stellungnahme vom 12.12.2017 keine Bedenken gegen die Planung.

#### **4.4. Niederschlagsentwässerung**

Der Forderung des §55 Abs.4 BbgWG, die anfallenden Niederschläge innerhalb des Plangebietes zu versickern, kann entsprochen werden (siehe Festsetzung 10). Probleme im Bestand sind nicht bekannt.

#### **4.5. Stellplätze**

Die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze richtet sich nach der kommunalen "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Zossen (Stellplatzsatzung) vom 01.01.2005.

Nach Punkt 1.3 der Anlage sind für Wochenend- und Ferienhäuser je Wohnung jeweils ein Stellplatz herzustellen. Dieser Wert gilt auch für diesen Bebauungsplan.

Gemäß §7 (Abweichungen) kann von den Festsetzungen der Satzung gem. §60 Abs.2 BbgBO Ausnahmen von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt zugelassen werden. Hierzu bedarf es jedoch besonderer Umstände, die in der Beantragung entsprechend darzulegen sind.

Die Notwendigkeit von Festsetzungen zu Fahrrad-Stellplätzen ergibt sich nicht, da aufgrund der geringen Dichte der Bebauung auf den Privatgrundstücken ausreichend Platz vorhanden ist.

#### **4.6. Städtebauliche Daten**

Größe des Geltungsbereiches:	ca. 20.940 m <sup>2</sup>
davon Straßenverkehrsflächen:	ca. 3.540 m <sup>2</sup>
davon Sondergebiet Erholung:	ca. 17.400 m <sup>2</sup>
voraussichtliche Anzahl der Parzellen:	etwa 35 (Ø-Größe: ca. 471 m <sup>2</sup> )

#### **4.7. Kommunale Kosten**

Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt sind derzeit nicht erkennbar.

Die Kosten für Planungsleistungen, Erschließungskosten sowie die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden privat getragen.

**Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Motzener Straße 18, Kallinchen, Ingenieurbüro für Grünplanung und tierökologische Gutachten Dipl.-Ing. (FH) Heiko Menz, in Zusammenarbeit mit Dipl.-Ing. (FH) Katja Kruse (Büro VerbindungsVielfalt), Juli 2022**

**Anlage 2: Maßnahmen für die Waldinanspruchnahme,  
Büro VerbindungsVielfalt, Mai 2022**