

BEBAUUNGSPLAN

der Innenentwicklung

3. Änderung “Fischerei am Pätzer Vordersee”

BEGRÜNDUNG

Gemeinde Bestensee



Bearbeitung:

DUBROW GmbH
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee

Satzung

10.12.2019

Inhaltsverzeichnis

1	Ziele, Zwecke und Voraussetzungen für das Bebauungsplanverfahren	4
1.1	Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	4
1.2	Anlass der Planung.....	4
1.3	Bestand und Ziele der Planung	4
1.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation und Voraussetzungen	5
1.4.1	Verfahrensgrundsätze.....	5
1.4.2	Landesplanerische Voraussetzungen.....	6
1.4.3	Vorbereitender Bauleitplan / Flächennutzungsplan	6
2	Städtebauliche Ausgangssituation	7
3	Planinhalt	7
3.1	Städtebauliches Konzept	7
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
3.4	Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)	9
3.7	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	10
3.8	Erschließung	10
3.8.1	Verkehrerschließung	10
3.8.2	Ver- und Entsorgung, Brandschutz.....	10
3.8.3	Kampfmittel	11
3.9	Örtliche Bauvorschriften	11
3.10	Flächenbilanz.....	11
4	Auswirkungen der Planung	12
4.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Belange des Immissionsschutzes)	12
4.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	12
4.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	12
4.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft	12
4.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope und Arten	13
5	Durchführung des Planverfahrens	13
6	Artenschutzfachbeitrag	14
6.1	Einleitung	14
6.1.1	Anlass und Aufgabenstellung	14
6.1.2	Rechtliche Grundlagen	14
6.1.3	Methodisches Vorgehen	14
6.2	Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen	14
6.3	Bestandsdarstellung	15
6.3.1	Schutzausweisungen.....	15
6.3.2	Beschreibung der Lebensräume.....	15
6.3.3	Entscheidungsrelevante Artengruppen und Untersuchungsergebnisse	16
6.4	Prüfung der Verbotstatbestände	19
6.5	Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	20
6.6	Literaturliste - Artenschutzfachbeitrag	21

1 Ziele, Zwecke und Voraussetzungen für das Bebauungsplanverfahren

1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich auf dem Gebiet der Gemeinde Bestensee in der Gemarkung Pätz und wird begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze des bebauten Flurstücks 2/1.

Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 83 bzw. die bestehende Zufahrt zur Fischerei.

Im Süden: durch die Begrenzung der neu geplanten Zufahrt zur Fischerei

Im Westen: den Glunzgraben

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 88 (Gemarkung Pätz, Flur 1) mit einer Fläche von 7.170 m².



Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebietes

1.2 Anlass der Planung

Nach Abschluss des Planverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der Umsetzung des Bebauungsplanes begonnen und die ersten Wohngebäude errichtet.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist im ursprünglichen Bebauungsplan ein Sondergebiet für die Errichtung eines Hotels ausgewiesen. Durch den Vorhabenträger konnte für den Standort kein Investor für die Errichtung eines Hotels gefunden werden.

Es wurde deshalb der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt mit dem Ziel die Sondergebietsfläche in eine Wohnbaufläche umzuwandeln.

Damit soll gesichert werden, dass die verfügbaren Bauflächen vollständig einer baulichen Nutzung zugeführt werden können und ein Brachliegen von Teilen des Baugebietes vermieden wird.

1.3 Bestand und Ziele der Planung

Bestand

Im Plangebiet sind die ehemals vorhandenen Wirtschaftsgebäude bereits abgerissen worden und die Flächen überwiegend unversiegelt. Über die Fläche verläuft eine befestigte Zufahrtstraße zur südlich angrenzenden Fischerei. Teile der Fläche werden zeitweilig zur Zwischenlagerung von Bodenaushub aus den angrenzenden Bauflächen genutzt.

Auf der östlich angrenzenden Fläche befinden sich zwei Wohnhäuser im Bau.

Ziele der Planung

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Fischerei am Pätzer Vordersee“ die Art der baulichen Nutzung von Sondergebiet (SO Hotel) hin zu Allgemeinem Wohngebiet (WA) geändert werden. Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend der Maßgaben der BauNVO an die geänderte Nutzungsart anzupassen.

Änderungen im Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes gegenüber Bebauungsplan 2008:

- Änderung der Sondergebietsfestsetzung SO „Hotel“ hin zum Allgemeinen Wohngebiet im Umfang von 5.708 m² zur Ermöglichung der Errichtung von baulichen Anlagen entsprechend §4 BauNVO, die in der Hauptsache dem Wohnen dienen.
- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung an die geänderte Art der baulichen Nutzung
 - GRZ = 0,4 (ursprünglich für SO GRZ 0,8)

- Verzicht auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl.
- Änderung der Bauweise auf eine offene Bauweise
- Ersetzen der Festsetzung einer Traufhöhe von 11m durch Festsetzung der Baukörperhöhe von 13m
- Änderung der zulässigen Dachneigung von 20-40 Grad auf 0 bis 40 Grad
- Zusätzliche Festsetzung des Randstreifens entlang des Glunzgrabens als „Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen“

1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Voraussetzungen

1.4.1 Verfahrensgrundsätze

Der B-Plan 3. Änderung „Fischerei am Pätzer Vordersee“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 (4) BauGB aufgestellt, um den rechtskräftigen Bebauungsplan von 2008 zu ändern.

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

Bewertung im Einzelnen:

- (1) Die Bauflächen der Änderungsbereiche liegen innerhalb der nach §30 BauGB zu beurteilenden Flächen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Ortsteil Pätz der Gemeinde Bestensee. Gemäß §13a (4) BauGB kann das beschleunigte Verfahren auch auf die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes angewendet werden, wenn die sonstigen Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sind.
- (2) Voraussetzungen gem. §13a Absatz 1, Satz 2 bis Satz 5 BauGB
 - Es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des §19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt.

SO zu WA: $5.708 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,4 = 2.283 \text{ m}^2$

Gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan, der für das SO Hotel eine GRZ von 0,8 festsetzt, reduziert sich die zulässige Grundfläche für das Plangebiet um 50 %.

Als Bebauungsplan, der in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurde ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Fischerei am Pätzer Vordersee“ zu berücksichtigen. Dieser hat eine zulässige Grundfläche von **9.785 m²** festgesetzt.

Insgesamt ergibt sich für beide Pläne eine zulässige Grundfläche von 12.068 m², sodass die Schwelle von 20.000 m² auch bei Berücksichtigung beider Pläne nicht überschritten wird.

Im Weiteren sind auch die folgenden Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt:

- Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden.

(3) Bewertung zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens

Die Lage des Plangebietes und die Einhaltung der Zulässigkeitsvoraussetzungen ermöglichen im vorliegenden Falle die Anwendung des beschleunigten Verfahrens. Dabei obliegt die Beurteilung, ob ein Planverfahren nach §13a BauGB geführt werden kann, grundsätzlich zunächst dem Träger der Bauleitplanung, also der Gemeinde Bestensee.

1.4.2 Landesplanerische Voraussetzungen

Maßgeblich sind die Erfordernisse der Raumordnung, die im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) festgelegt sind.

Danach soll

- die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. ... - § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 5.1 (G) LEP HR
- eine bedarfsgerechte Nachnutzung von zivilen Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten angestrebt werden - 5.10 (G) Abs. 1 LEP HR
- in allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Entwicklungsoption mit einem Umfang von 1 ha/1000 Einwohner (Stand 31.12.2018) für einen Zeitraum von 10 Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich - 5.5 (Z) LEP HR.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Fischerei am Pätzer Vordersee“ befindet sich, wie die Gemeinde Bestensee im Übrigen auch, außerhalb der Gebietskulisse des Gestaltungsraums Siedlung. Für das Plangebiet trifft der LEP HR (Festlegungskarte 1) keine gebietsbezogenen Festlegungen.

Mit der Planänderung soll eine ehemals baulich geprägte Fläche (ehemalige Gewerbefläche Netzbau) im siedlungsstrukturellen Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungsgebiet Bestensee und Pätz der Wohnnutzung zugeführt werden. Die Planänderung trägt den raumordnerischen Erfordernissen der vorrangigen Innenentwicklung und einer räumlich geordneten Nachnutzung einer zivilen Konversionsfläche Rechnung, auch wenn es sich bereits um ein Gebiet handelt, das nach §30 BauGB zu beurteilen ist. Das Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR ermöglicht die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Innenentwicklung. Die Planung steht damit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

1.4.3 Vorbereitender Bauleitplan / Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bestensee stellt die Fläche des Geltungsbereichs analog den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Fischerei am Pätzer Vordersee“ von 2008 als Sondergebiet Hotel dar. Bebauungspläne sind dem Grundsatz nach gem. §8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Falle der Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen, wenn dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. (§13a (2) Nr.2 BauGB)

Im vorliegenden Falle wird insbesondere eine emissionsträchtigere Festsetzung (SO Hotel) im westlichen Teil des Geltungsbereiches der Änderung durch eine weniger emissionsträchtige Art der baulichen Nutzung (WA) ersetzt. In Zusammenhang mit den Änderungen im Maß der baulichen Nutzung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt, sondern tatsächlich eher gefördert.

2 Städtebauliche Ausgangssituation

Die Siedlungsstruktur von Bestensee ist insbesondere durch die Entwicklung der letzten 20 Jahre als Wohnort mit gewerblichen Anteilen und teilweise noch vorhandenem dörflichem Charakter ausgeprägt. Die Änderungsbereiche befinden sich dabei in einem weiteren Umfeld, das durch Wohnen und Einzelhandel sowie Gastronomie entlang der Bestenseer Hauptstraße gekennzeichnet ist. Schwerpunktmäßig herrscht in der Umgebung Dauerwohnen bis hin zum Geschloßwohnungsbau nördlich der Hauptstraße vor. In Richtung Osten und südlich der Hauptstraße schließt sich Wald und im Süden der Pätzer Vordersee an.

Im Plangebiet befindet sich am Westrand des Baugebietes „Fischerei am Pätzer Vordersee“. Im Änderungsbereich befand sich ursprünglich eine Produktionshalle, die zwischenzeitlich abgerissen wurde. Derzeit ist der Hauptteil der Fläche durch Bodenabtrag und Nutzung zur Zwischenlagerung von Bodenaushub aus benachbarten Bauflächen stark gestört und weitgehend vegetationsfrei. Der Westteil des Änderungsbereiches ist weitgehend ohne Nutzung und weist einen alten Baumbestand auf.

Nach Norden grenzen an den Änderungsbereich leerstehende Gebäude eines ehemaligen Gewerbestückes an (im B-Plan als MI festgesetzt). Südlich des Plangebietes befindet sich die Fischerei. Auf dem östlich angrenzenden Grundstück befinden sich dreigeschossige Mehrfamilienwohnhäuser (im Bau). Westlich wird das Baugebiet durch den Glunzgraben begrenzt. Westlich des Grabens befinden sich Wohnbauflächen.

3 Planinhalt

3.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Ausweisung der Baufläche als „Allgemeines Wohngebiet“ ist vorgesehen, die Baufläche in die geplante Struktur der Wohnbauflächen auf dem östlich angrenzenden Teilen des Baugebietes einzuordnen. Art und Maß der baulichen Nutzung sollen sich an der Struktur der angrenzend ausgewiesenen Wohnbauflächen orientieren. Auf diese Weise wird nicht nur die im Bau befindliche Wohnnutzung des Umfeldes fortgeschrieben; es wird auch der allgemeinen Forderung nach umsichtiger Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen.

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

Art der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan „Fischerei am Pätzer Vordersee“ von 2008 bisher im Änderungsbereich festgesetzten Sondergebiet „Hotel“ wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt neu festgesetzt:

Das Baugebiet (WA) wird als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO festgesetzt. Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind im WA:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Die ausgeschlossenen Nutzungen würden im Rahmen ihres gewöhnlichen Geschäftsbetriebs ein Störpotential entfalten, das für das vorliegende B-Plangebiet und sein unmittelbares Umfeld als nicht verträglich angesehen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der zulässigen Geschosse als Mindest- und Höchstmaß sowie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen [(Baukörperhöhe (BKH)) und der Sockelhöhe. Maßgebend sind die Festsetzungen in der Nutzungsschablone.

Grundflächenzahl, Zahl der Geschosse

Das gewählte neue Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den im übrigen Teil des Baugebietes mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes für die WA getroffenen Festsetzungen.

Die GRZ wird mit 0,4 festgesetzt. Für die Zahl der zulässigen Geschosse, wird für den Änderungsbereich unverändert aus dem rechtskräftigen B-Plan übernommen. Es gelten damit als Mindestmaß zwei Geschossen, als Höchstmaß 4 Geschosse.

Auf die für das SO Hotel getroffene Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet. Dies entspricht der für die mit der 2. Änderung des B-Planes für die ausgewiesenen WA getroffenen Regelung.

Sockelhöhe

Die Sockelhöhe wird als absolutes Maß zwischen Sockeloberkante (OKFFEG-Oberkante Fertigfußboden) und Straßenniveau definiert. Bezugspunkt zur Bemessung der Sockelhöhe ist der höchste Punkt der angrenzenden Straßenverkehrsfläche im Bereich des Antragsgrundstückes. Ausnahmsweise kann zur Anpassung an höherliegendes Gelände dieser Bezugspunkt bis auf die maximal bestehende Geländehöhe im Bereich der geplanten baulichen Anlage angehoben werden.

Gebäudehöhen, Baukörperhöhen

Bezugspunkt für die Baukörperhöhe ist die Sockeloberkante (OKFFEG-Oberkante Fertigfußboden). Eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. §16 (6) BauNVO zugelassen werden.

Für den Änderungsbereich wird eine maximale Baukörperhöhe von 13 m festgesetzt. Die Festsetzung ersetzt die für das SO Hotel getroffene Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe von 11 m. Die zulässige Gesamthöhe der Gebäude wird damit gegenüber der sich aus den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes ergebenden maximal zulässigen Gebäudehöhe reduziert.

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

a) Bauweise

Für das Sondergebiet Hotel war eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es galten die Regelungen für die offene Bauweise, ohne die Längenbegrenzung.

Mit der Änderung wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es gilt damit die Längenbegrenzung von 50 m nach §22 Abs. 2 BauNVO.

b) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Die im Baugrenzen werden im Änderungsbereich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan (2008) unverändert beibehalten.

3.4 Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)**a) öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 2008 werden keine neuen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die innerhalb des Änderungsbereiches festgesetzten Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden unverändert übernommen.

3.5 Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

Am Westrand des Änderungsbereiches werden die Flächen für Grünflächen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (2008) übernommen.

Für die zwischen dem Glunzgraben und dem geplanten Fußweg gelegene Fläche wird zur Sicherung des vorhandenen Gehölzbewuchses durch Planzeichen „Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ die Sicherung der vorhandenen Gehölze festgesetzt. Damit soll gesichert werden, dass auch die nicht der Baumschutzsatzung der Gemeinde unterliegenden kleineren Bäume und Gebüsche geschützt und erhalten bleiben.

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

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan (2008) getroffenen Festsetzungen werden unverändert für den Änderungsbereich übernommen.

Bodenschutz

Die Befestigung von Zufahrten, öffentlichen und privaten Stellplätzen sowie sonstige Versiegelungen von Freiflächen sind nur offenfugig und mit durchlässigen Oberflächenbelägen zulässig.

Mit der anlagebedingten Entstehung zusätzlicher versiegelter Flächen wird primär eine Verringerung des Flächenpotentials zur Niederschlagsversickerung und eine Minderung der möglichen Grundwasserneubildung erzeugt. Die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigem Aufbau reduziert diese Wirkung gegenüber der Verwendung von Oberflächenbelegen, die eine hohe Abdichtwirkung gegenüber dem Boden entfalten, deutlich.

Versickerung von Niederschlagswasser

Wegen dem geringen Grundwasserabstand ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Baugebiet nur eingeschränkt möglich. Vom Vorhabenträger wurde deshalb ein Entwässerungskonzept erstellt. Es sieht die Sammlung von Niederschlagswasser und die Einleitung in den Glunzbuschgraben bzw. den Pätzer Vordersee vor. Das Entwässerungskonzept umfasst die Flächen des gesamten Baugebietes „Fischerei am Pätzer Vordersee“. Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich die Einleitstelle 1 in den Glunzbuschgraben (in der Planzeichnung nachrichtlich eingetragen). Zur Vermeidung des Eintrages von Sedimenten in den Graben ist vor der Einleitstelle 1 eine Sedimentationsanlage zu errichten.

Für die Niederschlagsentwässerung mit einer Einleitung in die Oberflächengewässer wurde durch die untere Wasserbehörde mit Schreiben vom 21.03.2019 die wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. Die darin getroffenen Maßgaben gelten auch für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes und bilden die Grundlage für die Planung der einzelnen Bauvorhaben.

3.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird für das SO Hotel die Anpflanzung von 5 Bäumen durch Planzeichen bestimmt. Diese Festsetzung wird übernommen, wobei die Standorte entsprechend der aktualisierten Darstellung der nach Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützten Bäume angepasst wurden. Zusätzlich sollen für den Änderungsbereich die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan für WA getroffene textliche Festsetzung Maßgaben für Anpflanzungen gelten.

Anpflanzen von Bäumen:

Im Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 400m² Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß Artenliste oder ein Obstbaum anzupflanzen.

3.8 Erschließung

3.8.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des B-Plangebietes erfolgt über die öffentliche Straße „Hauptstraße“ (B246).

Die innere Erschließung wird durch die Festsetzung von weiteren Straßenverkehrsflächen gewährleistet.

3.8.2 Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Eine Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des B-Plangebietes ist über anliegende zentrale öffentliche Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen möglich. Dabei sind die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung über das anliegende öffentliche Netz zu sichern.

Niederschlagswasserableitung

Für die Ableitung des Niederschlagswassers von den Dachflächen, den Parkplätzen und von den Verkehrsflächen ist die Errichtung von Regenwassersammelkanälen vorgesehen. Vom Vorhabenträger wurde dafür eine Entwässerungsplanung für das gesamte Baugebiet „Fischerei am Pätzer Vordersee“ erstellt und die wasserrechtliche Erlaubnis dafür durch die untere Wasserbehörde mit Schreiben vom 21.03.2019 AZ 67/3-30-40-004/592 erteilt. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist darin berücksichtigt. Die Maßgaben der wasserrechtlichen Erlaubnis sind vom Vorhabenträger bei der Realisierung der Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Weitere Medien

Es liegen Strom-, Telefon- und Gasleitungen an.

Ggf. erforderliche Erweiterungen der Anlagen sind über Fachplanungen mit dem jeweiligen Leitungsbetreiber abzustimmen.

Brandschutz, Feuerwehr:

Für die Löschwasserversorgung sind die Gemeinden im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeit für die Brand- und in den neuen Bundesländern, als Träger des Brandschutzes, auch für die Löschwasservorhaltung, entsprechend den örtlichen Verhältnissen, angemessen verantwortlich. (Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz - BbgBKG)

Macht sich im Einzelfall, wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung, eine besondere Löschwasserversorgung oder Löschwasserbevorratung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Ist dieser nicht in der Lage, die erforderliche Menge Löschwasser selbst oder aufgrund einer Vereinbarung durch einen Dritten vorzuhalten, kann sich der Träger der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde hierzu gegen besonderes Entgelt bereit erklären. Unabhängig von der maximal annehmbaren Durchflussmenge des örtlichen Hydranten, welcher im Regelfall eine Dimensionierung DN 80 aufweist, kann die Bereitstellung einer entsprechenden Löschwassermenge

aus dem örtlichen Trinkwassernetz nicht garantiert werden. Daher wird allenfalls zur Erstbrandbekämpfung bis zum Druckabfall im Netz Löschwasser zur Verfügung gestellt. Bei der Bemessung alternativer Feuerlöschreserven sind die Hinweise entsprechend BbgBKG und §§ 17 und 43 der BbgBO zu beachten.

Bei der Löschwasserversorgung sind die Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblatt W 405 zu beachten.

Für die Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten (§ 5 BbgBO).

Hinweis: der naheliegende Pätzer Vordersee kann bei entsprechender Eignung der Löschwasserentnahmestelle/n auch zu Zwecken der Löschwasserversorgung herangezogen werden.

3.8.3 Kampfmittel

Zur Kampfmittelbelastung liegen derzeit keine gesicherten Informationen vor. Vor Baubeginn ist es somit erforderlich, die Belastungssituation im vorhabenkonkreten Falle, z.B. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, zu überprüfen.

Grundsätzlich gilt:

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

3.9 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur Errichtung von Werbeanlagen werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (2008) für den Änderungsbereich übernommen.

Die zulässige Dachneigung wird gegenüber der Regelung des rechtskräftigen Bebauungsplanes (2008) geändert. Zulässig sind Dachneigungen von 0 bis 40 Grad.

Damit erfolgt eine Anpassung an die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte Änderung der zulässigen Dachneigung in den als WA festgesetzten Bauflächen.

3.10 Flächenbilanz

Art der baulichen Nutzung	Fläche	Fläche
Allgemeines Wohngebiet		5.708 m ²
Zulässige Grundfläche: GRZ 0,4	2.283 m ²	
Zul. Überschr. nach §19 (4) BauNVO	1.141 m ²	
Verkehrsfläche		473 m ²
Verkehrsfläche besond. Zweckbestimmung		258 m ²
Grünfläche		285 m ²
Wasserfläche (Glunzgraben)		446 m ²
Geltungsbereich gesamt		7.170 m²

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Belange des Immissionsschutzes)

Der Änderungsbereich liegt nicht im direkten Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen der B 246. Allerdings sind verkehrsbedingte Immissionen bei ungünstigen meteorologischen Bedingungen im Änderungsbereich nicht grundsätzlich auszuschließen. Mit einer Mindestentfernung von 200 m zwischen der Wohnbebauung und der B246, die in diesem Bereich noch zur Ortsdurchfahrt mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 60 km/h gehört sind jedoch keine relevanten Beeinträchtigungen der Wohnnutzung zu erwarten.

Nördlich an den Änderungsbereich grenzt eine im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzte Fläche an. Aus der angrenzenden Mischbaunutzung lassen sich keine unmittelbaren Konflikte für die angrenzende Wohnnutzung ableiten. Im Rahmen konkreter Bauvorhaben sind die Belange des Nachbarschaftsschutzes z.B. durch eine geeignete Grundrissgestaltung und Anordnung der PKW-Stellplätze und Freiflächen zu berücksichtigen.

Im Süden grenzt an die Wohnbaufläche das Betriebsgelände der Fischerei unmittelbar an.

Die Anlagen der Räucherei können potenziell zu zeitweiligen Geruchseinwirkungen führen. Durch die Begrenzung der Zulässigkeit auf nach 4. BImSchV nicht genehmigungspflichtige Anlagen sind aber keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung zu erwarten. Zudem liegt die Fischerei südlich der Wohnbaufläche, sodass unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtung aus Nordwest die Rauchausbreitung vorrangig in Richtung des Pätzer Vordersees erfolgt.

Hinsichtlich der Verkehrsbelastung auf der Haupteinfahrtsstraße des Baugebietes werden aus der Änderung des SO Hotel zu einer Wohnbaufläche keine nachteiligen Auswirkungen erwartet. Insgesamt wäre bei einer Hotelnutzung die Zahl der Fahrzeugbewegungen wahrscheinlich höher als bei einer Wohnnutzung.

4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung gemindert. Bisher war eine GRZ von 0,8 zulässig. Neu festgesetzt ist eine GRZ von 0,4.

Mit den Änderungen des Bebauungsplanes wird der Umfang zulässiger Bodenversiegelung reduziert. Nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Boden, die über das durch den rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige Maß hinausgehen, sind deshalb durch die Planänderung nicht zu erwarten.

4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Potenziell wird durch die Versiegelung von Boden die Neubildung von Grundwasser beeinträchtigt. Mit der durch die Planänderung vorgenommenen Reduzierung der zulässigen überbaubaren Grundfläche mindert sich der Eingriff in den Wasserhaushalt. Nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Wasser, die über das durch den rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige Maß hinausgehen, sind deshalb durch die Planänderung nicht zu erwarten.

Für die Oberflächengewässer sind mit der 3. Planänderung keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Der am Ostrand des Änderungsbereiches gelegene Glunzgraben wird durch die zusätzliche Aufnahme einer Festsetzung des Uferstreifens als „Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen“ zusätzlich gegen mögliche Beeinträchtigungen geschützt.

Das Ufer des nördlich gelegenen Pätzer Vordersees wird durch den Änderungsbereich nicht betroffen. Die Abstände zulässiger Bebauungen zum Uferbereich werden von der Planänderung nicht berührt.

4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Durch die zusätzliche Bebauung von Flächen können potenziell nachteilige Auswirkungen für das lokale Klima oder die Luft entstehen. Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine Teilfläche eines ehemaligen Gewerbestandortes. Der alte Gebäudebestand ist bereits abgerissen.

Der Umfang der mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Bebauungen wird durch die Planänderung reduziert. Nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft, die über das durch den rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige Maß hinausgehen, sind deshalb durch die Planänderung nicht zu erwarten.

4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope und Arten

Die Auswirkungen für Flora und Fauna werden im Artenschutzfachbeitrag (Kap. 5) erläutert.

5 Durchführung des Planverfahrens

Die Gemeindevertretung Bestensee hat am 19.02.2019 die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes vom 14.01.2019 gebilligt und zur Offenlage bestimmt. Die 3. Änderung wird nach §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt (vgl. auch Kap. 1.4.1).

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 08.04.2019 bis zum 09.05.2019. Es wurden keine Hinweise oder Einwände vorgebracht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Abwägung zu den Ergebnissen der Beteiligung wurde durch die Gemeindevertretung in der Sitzung am 10.12.2019 durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend dargelegt.

Durch die untere Wasserbehörde wurden Einwände gegen die textliche Festsetzung 4.1.2 zur Versickerung von Niederschlagswasser und technische Maßnahmen zur Sammlung von Niederschlagswasser vorgebracht. Wegen der hohen Grundwasserstände und der anstehenden Böden ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Baugebiet nicht möglich. Es wird auf die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers vom 21.03.2019 verwiesen und gefordert, dass die dort getroffenen Regelungen in den Bebauungsplan zu übernehmen sind. Dem Einwand wurde Rechnung getragen und die im Geltungsbereich der 3. Änderung gelegene Einleitstelle in den Glunzgraben in der Planzeichnung dargestellt. Auf der Planzeichnung wird der Hinweis auf die Verpflichtung zur Berücksichtigung der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 21.03.2019 bei der Planung der Niederschlagsentwässerung ergänzt. Die textliche Festsetzung 4.1.2 wird gestrichen.

Durch den Landkreis wurde im Weiteren empfohlen die Formulierung in der textlichen Festsetzung 2b zur ausnahmsweisen Zulässigkeit einer „geringfügigen“ Überschreitung der Bauhöhe für untergeordnete Bauteile zu überprüfen. Es wurde dazu eine Abstimmung mit dem Vorhabenträger durchgeführt, um zu prüfen, ob eine konkrete Höhe für eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile bestimmbar ist. Im Ergebnis wurde im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger auf die Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit einer Überschreitung der Bauhöhe verzichtet und die betreffende Regelung gestrichen.

Weitere Hinweise wurden zu einzelnen Darstellungen in den Planunterlagen vorgebracht. Diese wurden bei der redaktionellen Überarbeitung der Unterlagen berücksichtigt.

Durch das Landesamt für Umwelt wurde darauf hingewiesen, dass es auch bei Planverfahren nach §13a BauGB erforderlich ist neben der Darstellung der Auswirkungen für das Schutzgut Arten die Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter darzustellen. Zu den Auswirkungen wurde der Gliederungspunkt 4 in der Begründung ergänzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung der im Rahmen der Abwägung vorgenommenen Änderungen bzw. Korrekturen durch die Gemeindevertretung gemäß §10 BauGB am 10.12.2019 als Satzung beschlossen.

6 Artenschutzfachbeitrag Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie von Nist-, Brut- und Lebensstätten

6.1 Einleitung

6.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Bestensee plant mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Fischerei am Pätzer Vordersee“ die Veränderung der Art der baulichen Nutzung einer Teilfläche. Die bisher als Sondergebiet „Hotel“ festgesetzte Baufläche am Südwestrand des Baugebietes soll als „Allgemeines Wohngebiete“ festgesetzt werden.

Lage und Größe des Baufeldes bleiben unverändert. Durch die Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,4 wird der Umfang der Flächenversiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan reduziert. Im Rahmen des Planverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, inwieweit Belange des besonderen Artenschutzes berührt werden.

6.1.2 Rechtliche Grundlagen

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind die Regelungen der §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Geprüft wird, ob durch das Vorhaben die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden. Sofern sie erfüllt sind, wird im Anschluss das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes oder die Voraussetzungen für die Zulassung einer Ausnahme von den Verboten gem. § 45 BNatSchG geprüft.

6.1.3 Methodisches Vorgehen

Die artenschutzrechtliche Prüfung basiert auf einer Untersuchung der derzeitigen Lebensraumbedingungen des Plangebietes. Dazu wurde eine Biotoperfassung im Geltungsbereich der Planänderung vorgenommen. Um danach das Ausmaß einer möglichen Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten auf der Ebene des Bebauungsplanes abschätzen zu können, erfolgte zunächst eine Potenzialabschätzung des Vorkommens der gem. Anhang IV der FFH RL und VSch-RL geschützten Arten. Dazu wurden im September 2018 zwei örtliche Erhebungen durchgeführt. Da die Zeit für eine Brutvogelerfassung ungünstig lag, wurden zwei weitere Begehungen zum Beginn der Brutperiode im März 2019 durchgeführt.

6.2 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen

Nachfolgend werden Wirkfaktoren, die durch die Realisierung des Bebauungsplanes Beeinträchtigungen und Störungen von relevanten Arten verursachen könnten kurz aufgeführt.

Baubedingte Wirkfaktoren

Die baubedingten Wirkfaktoren sind hauptsächlich Störungen, die mit der Rodung von Gehölzen, dem Abriss von Gebäuden und dem Neubau von Wohngebäuden verbunden sind. In oder an in baulichen Anlagen des Plangebiets und in Gehölzen könnten sich z.B. Nistplätze von Vögeln bzw. Quartiere von Fledermäusen befinden, die durch Rodungs- bzw. Abrissarbeiten gefährdet wären.

Im Änderungsbereich sind jedoch bereits alle baulichen Anlagen abgebrochen. Im Bereich des Baufeldes sind alle Versiegelungen beseitigt.

Ein bedeutsamer Baumbestand befindet am Westrand des Geltungsbereiches. Für die Bäume gilt ein Erhaltungsgebot. Sie befinden sich mit Ausnahme eines Einzelbaumes außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sodass deren Erhalt gesichert werden kann.

Störungen in Form von Lärm und optische Störungen können z.B. durch eingesetzte Baumaschinen während der Baumaßnahmen auftreten. Da diese aber nur von beschränkter Dauer sind und nur einen eingeschränkten Wirkungsraum haben, werden sie als nicht erheblich eingestuft. Baubedingte Barrierewirkungen sind nicht zu erwarten.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Als anlagebedingter Wirkfaktor ist der Flächenentzug durch die Bebauung von bisherigen Brachflächen zu werten. Da es sich bei den Bauflächen um ehemals bebaute und gewerblich genutzte Flächen handelt, die zwar zwischenzeitlich durch Abbruch der alten Anlagen entsiegelt wurden, zwischenzeitlich aber im Rahmen der Bautätigkeiten als Zwischenlager genutzt werden entstehen insgesamt nur geringe Auswirkungen für Flora und Fauna.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Als betriebsbedingte Wirkfaktoren kommen vor allem Lärmemissionen in Betracht, die durch die Nutzung zu Wohnzwecken (vor allem auf dem Gebiet des Bebauungsplanes selbst) ausgelöst werden. Vor dem Hintergrund, dass der Geltungsbereich früher einer gewerblichen Nutzung unterlag, werden diese nicht als erheblich eingestuft.

6.3 Bestandsdarstellung

6.3.1 Schutzausweisungen

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes „Fischerei am Pätzer Vordersee“ liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Teupitz-Köriser Seengebiet“.

Ein Antrag auf Prüfung der Vereinbarkeit der Planänderung mit der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens gestellt.

Mit Schreiben des MLUV vom 11.07.2008, Gesch.-Z.: 46-LDS176a, wurde entschieden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Fischerei am Pätzer Vordersee“ nicht in Widerspruch zu den Festsetzungen der Schutzgebietsverordnungen über das LSG „Dahme-Heideseen“ und LSG „Teupitz-Köriser Seengebiet“ stehen.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Zustimmung durch das MLUL mit Schreiben vom 15.10.2018 erteilt.

Mit der 3. Änderung werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen, sondern lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert. Mit der Änderung wird zudem eine Reduzierung der zulässigen überbaubaren Grundfläche vorgenommen und damit die zulässige Eingriffsintensität reduziert.

Es wird deshalb davon ausgegangen, dass für das Landschaftsschutzgebiet mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes keine nachteiligen Auswirkungen für das Landschaftsschutzgebiet verbunden sind.

6.3.2 Beschreibung der Lebensräume

Im Rahmen der naturschutzfachlichen Untersuchung wurde im Plangebiet eine Bestandserfassung durchgeführt. Das Plangebiet liegt am Westrand des Baugebietes „Fischerei“ zwischen den nördlich angrenzenden derzeit leerstehenden Bestandbebauung und dem südlich angrenzenden Grundstück der Fischerei. Das unmittelbar östlich angrenzende Grundstück ist bereits mit einem mehrgeschossigen Wohnhaus bebaut. Westlich grenzt das Plangebiet an den Glunzgraben.

Der Hauptanteil des Plangebietes ist eine Brachfläche, auf der sich nach dem Abriss des vorhandenen Gebäudebestandes und dem Abbruch von flächigen Versiegelungen ein Spontanbewuchs mit Gräsern und krautigen Arten entwickelt hat. Seit November 2018 wird die Fläche im Rahmen der Bauarbeiten auf den östlich angrenzenden Grundstücken als Zwischenlager genutzt und regelmäßig befahren. Es handelt sich somit um einen sehr stark beeinträchtigten Bereich. Als Lebensraum für die Fauna ist er deshalb ohne Bedeutung.

Der westliche Teil des Geltungsbereiches weist mehrjährige Ruderalfluren mit einem älteren Baumbestand auf. Die Bodenvegetation wird v.a. am Rand (Bereich am Westrand des ausgewiesenen Baufeldes) zu der Rohbodenfläche durch Landreitgrasfluren bestimmt. Neben dem Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) ist die Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) auf großen Flächenanteilen bestandsbestimmend. Daneben sind auch typische krautige Pionierarten, wie Ampfer-Knöterich (*Persicaria lapathifolia*), Brennesseln (*Urtica dioica*), Kleinblütige Nachtkerze (*Oenothera parviflora*) anzutreffen.

Bedeutsam sind auf dieser Fläche einzelne Altbäume. Am wertvollsten sind dabei 4 Ulmen mit einem Stammumfang von mehr als 2 m. Daneben befinden sich v.a. am Nordrand und am Rand zum Glunzgraben junge Bäume und Gebüsche, v.a. Eiche (*Quercus robur*), Erlen (*Alnus glutinosa*), Birken (*Betula pendula*) und Robinien (*Robinia pseudoacacia*). In den westlichen Teilen der Fläche ist in der Bodenvegetation in größeren Anteilen der Efeu (*Hedera helix*) und Brennessel verbreitet.

Wertung der betroffenen Flächen

Die betroffenen Biotoptypen sind in ihrer Form häufig und nicht gemäß §30 BNatSchG geschützt.

6.3.3 Entscheidungsrelevante Artengruppen und Untersuchungsergebnisse

I. Entscheidungsrelevante Artengruppen

Anhand der Biotopkartierung und der Feststellung der Habitatausstattung des Plangebiets wurde ermittelt, welche nach Anhang IV und FFH RL geschützten Arten im Plangebiet potenziell vorkommen können und welche in Bezug auf die Gegebenheiten des Plangebiets auszuschließen sind.

Liste der in Bbg vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH RL	Vorkommen	Untersuchungsrelevanz
Säugetiere/ Fledermäuse		
Bechsteinfledermaus	Der vorhandene Alt-Baumbestand im Westteil des Plangebietes kommt potenziell für Quartiere von Fledermäusen in Betracht	ja
Braunes Langohr		
Breitflügelfledermaus		
Fransenfledermaus		
Graues Langohr		
Große Bartfledermaus		
Großer Abendsegler		
Großes Mausohr		
Kleine Bartfledermaus		
Kleiner Abendsegler		
Mopsfledermaus		
Mückenfledermaus		
Nordfledermaus		
Rauhautfledermaus		
Teichfledermaus		
Wasserfledermaus		
Zweifarbfliegenfledermaus		
Zwergfledermaus		
Weitere Säugetiere		
Biber	Die Lebensräume dieser Arten kommen im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vor, da sich das Vorhaben in einem Siedlungsbereich befindet. Ein Vorkommen ist mit ausreichender Sicherheit auszuschließen.	nein
Feldhamster		
Fischotter		
Wolf		
Kriechtiere		
Europäische Sumpfschildkröte	Die Lebensräume (Gewässer, Mosaik warm-feuchter Standorte) dieser Arten kommen im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vor. Es besteht eine bedingte Eignung für Zauneidechsen.	Ja/ nein
Glattnatter		
Smaragdeidechse		
Zauneidechse		
Lurche		
Kammolche	Potenzielle Laichgewässer oder Winterquartiere kommen im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vor. Am Westrand gelegener Graben kommt als Wanderkorridor in Betracht.	Ja/ nein
Kleiner Wasserfrosch		
Knoblauchkröte		
Kreuzkröte		
Laubfrosch		
Moorfrosch		
Rotbauchunke		
Springfrosch		
Wechselkröte,		

Liste der in Bbg vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH RL	Vorkommen	Untersuchungsrelevanz
Käfer		
Breitrand	Der vorhandene Altbaumbestand im Westen des Plangebietes kommt potenziell als Lebensraum der holzbewohnenden Arten in Betracht.	nein
Eichenbock		
Eremit		
Schmalbindiger Breitflügel -Tauchkäfer		
Schmetterlinge		
Großer Feuerfalter	Die Lebensräume dieser Arten kommen auf den anthropogen geprägten Flächen im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vor.	nein
Dunkler Wiesenknopf Ameisenbläuling		
Heller Wiesenknopf Ameisenbläuling		
Nachtkerzenschwärmer		
Libellen		
Asiatische Keiljungfer	Die Lebensräume (z.B. Moore, Gewässer) dieser Arten kommen im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vor.	nein
Große Moosjungfer		
Grüne Keiljungfer		
Grüne Moosjungfer		
Östliche Moosjungfer		
Sibirische Winterlibelle		
Zierliche Moosjungfer		
Weichtiere		
Kleine Flussmuschel	Die Lebensräume dieser Arten kommen aufgrund von fehlenden Gewässern im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vor.	nein
Zierliche Tellerschnecke		
Höhere Pflanzen		
Frauenschuh	Die natürlichen Standorte dieser Arten kommen im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vor.	nein
Kriechender Sellerie		
Sand Silberscharte		
Schwimmendes Froschkraut		
Sumpf Engelwurz		
Sumpf Glanzkraut		
Vorblattloses Vermeinkraut		
Wasserfalle		
Vögel gem. Art 1 der EU VSch RL	Potenziell geeignete Brutplätze kommen im Bereich des Vorhabens vor.	ja

Tabelle 3: Entscheidungsrelevante Artengruppen

Die Ergebnisse der Beurteilung des Untersuchungsraumes, der Einbindung in die Umgebung und des übergeordneten Biotopgefüges ergaben, dass Arten der Fledermäuse, Amphibien, Vögel und Zauneidechsen durch das Vorhaben potenziell gefährdet sein könnten und daher näher untersucht werden müssen.

II. Untersuchungsergebnisse

Fledermäuse

Alle heimischen Fledermäuse unterliegen dem strengen Schutz i.S.v. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG i.V.m. Anhang IV der FFH-Richtlinie. Im Messtischblattquadranten 3748-SW wurden nach der Veröffentlichung des Landesumweltamtes (2008) für den Zeitraum 1990-2007 insgesamt 6 Fledermausarten nachgewiesen, wodurch dem Gebiet eine mittlere Bedeutung für den Fledermausschutz zuzurechnen ist.

dt. Name	wiss. Name	Bemerkung	
Breitflügelfledermaus	Eptesicus serotinus	sonstiger Fund	
Braunes Langohr	Plecotus auritus	Winterquartier u. Wochenstube	
Graues Langohr	Plecotus austriacus	Winterquartier u. Wochenstube	
Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	Wochenstube	
Wasserfledermaus	Myotis daubentonii	Sonstiger Fund	
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	Wochenstube	

Tabelle 4: Übersicht der nachgewiesenen Fledermausarten im MTBQ 3747-SO

Potenzielle Quartiere können die vorhandenen Altbäume am Westrand des Plangebietes bieten. Im Rahmen der örtlichen Erhebungen erfolgte eine Kontrolle auf mögliche Höhlen oder Spalten, die als Fledermausquartiere in Betracht kommen. Die Kontrolle konnte nur vom Boden aus erfolgen. Da Teile der Bäume mit Efeu bewachsen sind, konnten nicht alle Teile der Stämme und Kronen eingesehen werden, sodass es nicht vollständig ausgeschlossen ist, dass geeignete Höhlen oder Spalten vorhanden sind. Umfangreichere Untersuchungen sind jedoch entbehrlich, da die Altbäumen durch Erhaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan in ihrem Bestand gesichert werden. Eine Gefährdung möglicher Fledermausquartiere durch das Vorhaben kann damit ausgeschlossen werden.

Vogelarten

Das Plangebiet besitzt für einheimische Vogelarten keine Funktion als Ruhe- oder Rasthabitat. Avifaunistisch von Belang ist daher die Bedeutung als Brut- und Nahrungshabitat.

Ungeeignet sind die Hauptanteile der vorgesehenen Baufläche im Osten. Durch die hier bestehenden Nutzungen im Rahmen der bereits laufenden Baumaßnahmen können Brutvogelvorkommen ausgeschlossen werden.

Potenziell geeignet sind die Randbereiche im Westen mit dem alten Baumbestand entlang des Glunzgrabens. Diese bieten geeignete Brutplätze für Baum- und Gebüschbrüter.

Die Ergebnisse der avifaunistischen Untersuchung werden in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Kurz	dt. Name	wiss. Name	Bemerkung
A	Amsel (B?)	Turdus merula	3x1 Sichtbeobachtung am Glunzgraben
B	Buchfink (B?)	Fringilla coelebs	4x1 Ns im Baumbestand 1x Gesang nördlich am Glunzgraben
E	Elster	Pica pica	2x2 Überflug Nord- Süd
EH	Eichelhäher	Garullus glandarius	1x2 Nahrungssuche im Baumbestand
G	Grünfink (B?)	Carduelis cholris	2x1 Ns im Baumbestand
HR	Hausrotschwanz	Phoenicus ochrurus	1x1 Ns am Nordrand in Nachbarschaft zu den Bestandsgebäuden
Km	Kohlmeise	Parus major	2x1 Ns am Rand Glunzgraben
Nk	Nebelkrähe	Corvus corone cor.	Altes Nest auf Ulme, Brutverdacht vor 2019 2x Ruf aus Richtung Vordersee
Rt	Ringeltaube	Columba palumbus	2x2 Überflug
Rk	Rotkehlchen	Erithacus rubecula	1x Ns am Südrand (Gebüsch Fischerei)

(B) = Brutvogel im Plangebiet
(B?) = Brutverdacht im Plangebiet
Üf = Überflug
Ns = Nahrungssuche
x1 = Anzahl der Individuen
1x = Häufigkeit der Sichtung

Bei den Begehungen im März 2019 konnte nur eine sehr geringe Aktivität von Vogelarten in dem Gebiet festgestellt werden. Dies ist vermutlich auf die Störungen durch die Baumaßnahmen auf den unmittelbar angrenzenden Flächen zurückzuführen. In den unbelaubten Gehölzbeständen wurde im März 2019 eine intensive Suche nach alten Nestern durchgeführt, um mögliche Brutplätze aus dem Vorjahr zu ermitteln. Es konnten lediglich zwei alte Nester in einer Ulme gefunden werden. Es handelt sich dabei vermutlich um einen Brutplatz der Nebelkrähe. Aktuelle Anzeichen auf eine Nutzung des Brutplatzes wurden nicht festgestellt. Er befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum aktuellen Baugeschehen, sodass erhebliche Störungen bestehen, die eine Nutzung des Brutplatzes aktuell nicht mehr erwarten lassen. Entlang des Glunzgrabens und im Süden in den Randbereichen des Pätzer Vordersees befinden sich zahlreiche als Brutplatz geeignete Altbäume. Für die Nebelkrähe sind deshalb keine nachteiligen Auswirkungen für die Populationsentwicklung zu erwarten.

Nicht ausgeschlossen werden können weitere Brutplätze in den mit Efeu bewachsenen Bäumen. Diese können nicht ausreichend eingesehen werden, um Brutplätze ausschließen zu können. Potenziell kommen

hier insbesondere Brutplätze der mehrfach beobachteten Amsel, des Buch- und des Grünfinken in Betracht. Konkrete Brutnachweise konnten nicht erbracht werden.

Bei den festgestellten Vogelarten mit Brutverdacht handelt es sich ausschließlich um häufige und in der Umgebung von Bestensee weit verbreitete Arten, die überall in vergleichbaren Siedlungsrandlagen Brandenburgs anzutreffen sind. Diese Arten sind typische Bewohner der siedlungsnahen Bereiche und nicht in der Roten Liste Brandenburg aufgeführt. D.h. sie sind zwar durch die Vogelschutzrichtlinie geschützt, ihr Bestand ist aber aktuell nicht gefährdet.

Amphibien

Es gibt innerhalb des Plangebiets keine geeigneten Laichgewässer. Allerdings können die Randbereiche des Glunzgrabens eine potenzielle Bedeutung als Wanderkorridor besitzen. Der Graben verbindet den Pätzer Vordersee mit dem nördlich gelegenen Todnitzsee. Er hat sehr steile in großen Teilen verbaute Uferkanten und weist kaum eine Gewässervegetation auf und ist dadurch für Amphibien nur eingeschränkt von Bedeutung. Die angrenzenden, vorwiegend von Bäumen bestimmten Flächen sind trocken und damit auch als Landbiotop für Amphibien von geringer Bedeutung.

Entlang des Grabens wird eine Grünfläche festgesetzt, mit der Maßgabe zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Einwirkungen aus dem Baugebiet zum Graben hin werden damit weitgehend ausgeschlossen.

Zauneidechsen

Die Lagerfläche und die angrenzenden Waldränder sind nur bedingt als Zauneidechsen-Lebensraum geeignet. Die Randbereiche sind durch den Baumbestand stark verschattet und dadurch nur sehr eingeschränkt als Lebensraum der Zauneidechse geeignet. Entlang des Weges zur Fischerei besteht allerdings eine dichte Gras- und Krautvegetation und am Wegrand auch Sonnenplätze, sodass ein Vorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden konnte. Es wurden deshalb zwei örtlichen Begehungen im September 2018 durchgeführt. Es konnten keinerlei Anzeichen für ein Vorkommen der Zauneidechse festgestellt werden.

Insekten

Der alte Baumbestand bietet potenziell Lebensraum für holzbewohnenden Käferarten Eichenbock und Eremit.

Die Altbäume wurden deshalb auf Anzeichen von Vorkommen dieser Käferarten untersucht. Die Untersuchung konnte nur von Boden aus erfolgen. Morschungen oder Höhlen, die auf ein Vorkommen dieser Käferarten hindeuten könnten, wurden nicht festgestellt. Da die Bäume zum Teil mit Efeu bewachsen sind, waren nicht alle Teile einsehbar, sodass Vorkommen nicht völlig ausgeschlossen sind. Umfangreichere Untersuchungen sind jedoch entbehrlich, da die Altbäume durch Erhaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan in ihrem Bestand gesichert werden. Eine Gefährdung möglicher Vorkommen kann damit ausgeschlossen werden.

6.4 Prüfung der Verbotstatbestände

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

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

- (Nr.1) ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- (Nr.2) ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, wobei eine erhebliche Störung dann vorliegt, wenn sich

- durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
(Nr. 3) des selben Absatzes verbietet Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen Abs. 1 Nr. 1 und 3 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Von allen im Rahmen der Untersuchung ermittelten Arten der Avifauna ist das Nest als Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt. Dieser Schutz erlischt nach Beendigung der Brutperiode bzw. nach Aufgabe des Reviers. Beim Plangebiet handelt es sich um einen siedlungsgeprägten Lebensraum. Der Bebauungsplan ermöglicht den Neubau von Wohnhäusern. Es wird eingeschätzt, dass sich die Lebensraumbedingungen nicht wesentlich verschlechtern, da das Plangebiet auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes schon weitgehend baulich vorgeprägt ist. Bestehende Gebäude wurden abgerissen und die künftige Baufläche derzeit überwiegend bereits als Lagerfläche für die laufenden Bauarbeiten auf den angrenzenden Flächen genutzt wird.

Die für den Artenschutz bedeutsamen Flächen am Westrand bleiben weitgehend unbebaut, sodass potenzielle Brutplätze in den alten Baumbeständen erhalten bleiben.

Das Plangebiet ist bereits jetzt als Bestandteil eines größeren zusammenhängenden Siedlungsgebietes anzusehen. Insoweit wird mit der durch die Änderung des B-Planes ermöglichten Entwicklung keine grundsätzliche Verschlechterung der Lebensraumstruktur eingeleitet. Es werden keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen. Die ökologische Funktion des Lebensraumes kann im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Die festgestellten Brutvogelarten sind in der Wahl der Brutplätze relativ flexibel, sodass eine hohe Wahrscheinlichkeit dafür besteht, dass bei Veränderungen in der Bebauung neue Brutplätze in der näheren Umgebung besetzt werden. Eine Gefährdung der örtlichen Population der Avifauna ist durch das Planvorhaben deshalb nicht zu erwarten.

Zeitweilige Störungen für Brutvogelarten können während der Bauphase entstehen. Insbesondere kann es zu einer zeitweiligen Verdrängung aus dem unmittelbar an die Baustelle angrenzenden Bereichen kommen. Es sind jedoch ausreichend geeignete Flächen in der Umgebung vorhanden, sodass Auswirkungen auf die örtliche Population von Brutvogelarten nicht zu erwarten sind.

Für Fledermäuse sind keine nachteiligen Veränderungen für die örtliche Population zu erwarten. Das potenzielle Nahrungsrevier verkleinert sich zwar etwas, die ökologische Funktion des Lebensraumes bleibt aber weiterhin erhalten. Potenziell vorhandene Fledermausquartiere in dem Altbaumbestand werden durch die Erhaltungsfestsetzung für die Bäume gesichert.

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

Für holzbewohnende Käferarten werden Beeinträchtigungen potenzieller Lebensräume durch die Festsetzung zum Erhalt des Altbaumbestandes ausgeschlossen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch die zulässigen Bauvorhaben voraussichtlich nicht erfüllt werden.

6.5 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Zur grundsätzlichen Vermeidung von Beeinträchtigungen sollte das Entfernen der Vegetation außerhalb der Brutperiode durchgeführt werden.

6.6 Literaturliste - Artenschutzfachbeitrag

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
Zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

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 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Richtlinie 79/409/EWG) vom 2. April 1979, kodifiziert durch die Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Abl. Nr. L 20 vom 26.01.2010 S. 7 - 25)

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