

**Satzung zur Ergänzung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteils
„Pätzer Friedensstraße“**

**der
Gemeinde Bestensee
(Landkreis Dahme - Spreewald)**

Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
(Ergänzungssatzung)

Satzung 06.10.2020

Aufgrund des § 34 Abs.4 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.10.2020 folgende Satzung für den Bereich „Pätzer Friedensstraße“, für die Grundstücke in der Gemarkung Pätz, Flur 4, anteilige Flächen der Flurstücke 402/2 und 403/10 erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der Bereich, der innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt, wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pätz einbezogen.
- (2) Die beigefügte Karte ist mit ihren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inkrafttreten

Die Satzung ist am 25.11.2020, Amtsblatt Der „Bestwiner“ Ausgabe Nr. 11 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

26.11.2020

(Datum / Siegel)

**Gemeinde Bestensee
Eichhornstraße 4-5
15741 Bestensee**

Bürgermeister



Bearbeitung:

DUBROW GmbH
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee

Begründung zur Ergänzungssatzung „Pätzer Friedensstraße“

Inhalt

	Seite
1 Planungsstand und städtebauliche Situation	3
2 Räumlicher Geltungsbereich	4
3 Rechtliche Wirkungen der Satzung.....	5
4 Städtebauliche Festsetzungen.....	6
5 Umweltbelange.....	7
5.1 Bestandssituation	7
5.2 Belange des besonderen Artenschutzes	7
5.3 Schutzgebiete.....	8
6 Eingriffsminderung und –ausgleich.....	9
6.1 Rechtsgrundlagen für Festsetzungen zum Ausgleich.....	9
6.2 Umfang des zulässigen Eingriffs	9
6.3 Bemessungsgrundlagen für den Umfang der Kompensation	10
6.4 Festsetzungen zur Eingriffsminderung und zur Eingriffsregelung.....	11

1 Planungsstand und städtebauliche Situation

Der Ortsteil Pätz gehört zur Gemeinde Bestensee und liegt südlich des Hauptortes. Nachbargemeinden sind Heidensee (Ortsteil Gräbendorf) im Osten, Mittenwalde (Ortsteil Gallun) im Westen, Königs Wusterhausen (Ortsteil Zeesen) im Norden und Groß Köris im Süden.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung 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.

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 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.

Die Gemeinde Bestensee verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist darin als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Innenbereich für den Ortsteil Pätz wurde durch die Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung „Pätz Dorf“ (Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3) festgestellt.

Bei den vorgesehenen Flächen der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt es sich anteilig um Teile von Grundstücken, die durch die rechtskräftige Klarstellungssatzung bereits anteilig als Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB festgestellt sind bzw. um Grundstücksteile, die unmittelbar an als Innenbereich festgestellte Flächen angrenzen und als Freiflächen von angrenzenden Wohngrundstücken genutzt werden.

Die Gemeinde beschließt deshalb gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 eine Ergänzungssatzung für diese Fläche aufzustellen.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB gelten folgende Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3:

1. sie muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen darf durch die Satzung nicht begründet werden,
3. es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der nach §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

zu 1.)

Mit der Ergänzungssatzung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung am Südrand von Pätz im Einklang mit dem Flächennutzungsplan gewährleistet. Es werden die Voraussetzungen für eine einheitliche planungsrechtliche Bewertung von Vorhaben auf den Grundstücksflächen südlich der Pätzer Friedensstraße geschaffen.

zu 2.)

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz bzw. nach Landesrecht unterliegen.

zu 3.)

Weder das Satzungsgebiet selbst, noch angrenzende Bereiche gehören zu einem Natura 2000 Gebiet. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet ist das NSG/FFH-Gebiet Pätzer Hintersee. Dieses ist räumlich durch das Siedlungsgebiet Pätz vom Geltungsbereich der Satzung getrennt. Eine Beeinträchtigung eines Natura 2000 Gebietes ist deshalb nicht zu erwarten.

Die Planfläche grenzt an die gemäß Klarstellungssatzung dem Innenbereich zugeordneten Flächen südlich der Pätzer Friedensstraße und westlich der Weinbergstraße an. Sie umfasst die hinteren Teile der bereits baulich genutzten bzw. nutzbaren Grundstücke an der Pätzer Friedensstraße bzw. an der Weinbergstraße.

Auf dem Flurstück 402/2 werden die rückwärtigen bereits bebauten Grundstücksteile, auf dem Flurstück 403/10 die als Freiflächen durch die nördliche angrenzenden Wohngrundstücke genutzten Teile des Grundstückes in den Innenbereich einbezogen.

Das Gebiet nördlich und östlich der Ergänzungsfläche wird durch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, vorrangig in zweigeschossiger (wobei das zweite Geschoss das ausgebaute Dachgeschoss ist) Bauweise geprägt.

Unmittelbar westlich der Ergänzungsfläche befindet sich in zweiter Reihe zur Pätzer Friedenstraße eine Garage.

Mit der Ergänzungssatzung erfolgt keine Ausweisung von zusätzlichen Wohngrundstücken. Mit der Einbeziehung der rückwärtigen Grundstücksteile auf dem Flurstück 402/2 in den Innenbereich wird eine Anpassung an die Bestandbebauungen vorgenommen.

Die als Ergänzungsfläche festgesetzten Teile des Flurstückes 403/10 sind als Freiflächen durch die nördlich angrenzenden Wohngrundstücke genutzt. Durch die Einbeziehung in den Innenbereich sollen insbesondere die Voraussetzungen zur Errichtung von Nebengebäuden auf den rückwärtigen Grundstücksflächen geschaffen werden. Dies soll insbesondere eine Anpassung an die Bestandsituation auf dem westlich angrenzenden Flurstück 403/8 ermöglichen, welche bei der Bewertung der die Ergänzungsfläche prägenden Bebauung zu berücksichtigen ist.

Nördlich grenzt die Ergänzungsfläche an ein Waldgebiet (Kiefernforst), welches hier eine natürliche Abgrenzung der Siedlungsfläche von Pätz bildet, und somit auch den Innenbereich nach §34 BauGB abgrenzt.

Angaben zum Planverfahren:

Durch die Gemeindevertretung wurde am 11.03.2014 die Aufstellung einer eigenständigen Ergänzungssatzung für die anteiligen Flächen der Flurstücke 402/2 und 403/10 (Pätz, Flur 4) beschlossen.

Der Entwurf der Satzung vom 03.09.2019 wurde durch die Gemeindevertreterversammlung am 10.12.2019 gebilligt und zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Gemäß § 34 Abs. 6 sind bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 anzuwenden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung kann erfolgen, indem der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben wird oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird. Es wird das Verfahren der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 10.02.2020 bis 11.03.2020.

Während der Offenlage wurden Hinweise zur Bezeichnung von Haus-Nr. und von Flurstücken vorgebracht. Diese wurden entsprechend berücksichtigt

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 ist den berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchzuführen. Es erfolgt die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.01.2020.

Durch die untere Naturschutzbehörde wurden Einwände wegen der unvollständigen Darstellung der Umweltbelange in der Begründung zur Ergänzungssatzung vorgebracht. Es wurden zur Ermittlung der Belange des Artenschutzes im Zeitraum März bis Mai ergänzende örtliche Erfassungen durchgeführt. Anhaltspunkte dafür, dass Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG bestehen wurden nicht festgestellt. Zu den sonstigen Umweltbelangen wurde die Begründung ergänzt und die ergänzte Fassung der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung und Stellungnahme übergeben. Mit Schreiben vom 09.07.2020 wurde bestätigt, dass mit den Ergänzungen keine Einwände mehr bestehen. Die Gemeindevertretung hat die Ergänzungssatzung in der Sitzung am 06.10.2020 als Satzung beschlossen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die Ergänzungssatzung „Pätzer Friedensstraße“ umfasst eine Fläche von 2.180 m². in der Gemarkung Pätz, Flur 4 anteilig die Flurstücke 402/2 und 403/10.

Die durch die Ergänzungssatzung ausgewiesenen Innenbereichsflächen ermöglichen die Errichtung von Nebenanlagen in den rückwärtigen Grundstücksteilen.

Zusätzliche Wohngrundstücke entstehen durch die Erweiterungssatzung nicht.

Die in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Pätz (in den unbeplanten Innenbereich) ergänzend einbezogene Fläche ist in der zeichnerischen Darstellung der Satzung mit dem Planzeichen „Grenze des Geltungsbereiches“ abgegrenzt. Die Grenze der rechtskräftigen Innenbereichssatzung ist mit roter Linie dargestellt.

3 Rechtliche Wirkungen der Satzung

Die Bereiche des Gemeindegebietes, für die kein qualifizierter Bebauungsplan existiert, werden von § 34 BauGB (Innenbereich) oder § 35 BauGB (Außenbereich) erfasst. Dabei ist der Außenbereich nicht identisch mit der freien Landschaft, vielmehr umfasst der Außenbereich den gesamten nicht im Zusammenhang bebauten, nicht beplanten Bereiche. D.h. dass hier die vorhandene Bebauung nicht als Ordnungs- und Regelungsfaktor für die Bebauung bisher nicht bebauter Grundstücke in Betracht kommt.

§ 34 BauGB kann demnach nur dort Anwendung finden, wo die vorhandene Bebauung einen städtebaulichen Ordnungsfaktor für zukünftige Bauvorhaben darstellt. Eine Bebauung nach § 34 BauGB scheidet dagegen aus, wenn die städtebauliche Ordnung wegen der Größe der freien Fläche nur durch Aufstellung eines Bebauungsplanes gewahrt werden kann.

Die von der Ergänzungssatzung „Pätzer Friedensstraße“ erfassten Grundstücksflächen werden nach Bewertung der unteren Bauaufsichtsbehörde als Außenbereichsflächen bestimmt.

Die Gemeinde kann jedoch gemäß § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB (Ergänzung) einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung auf den Nachbargrundstücken entsprechend geprägt sind. Ziel hierbei ist es, eine angesichts der vorhandenen örtlichen Gegebenheiten einleuchtende Fortschreibung der schon vorhandenen Bebauung zu ermöglichen. Das hat zur Folge, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Satzungsgebiet dann nach § 34 BauGB und nicht mehr nach § 35 BauGB richtet.

Mit der im Gebiet an der Pätzer Friedensstraße /Weinbergstraßen bestehenden Situation ist durch die Beschränkung des Baurechts nach § 34 BauGB auf die straßenseitigen Grundstücksteile die bauliche Nutzung der hinteren Grundstücksflächen eingeschränkt. Die nicht dem Innenbereich zugeordneten Grundstücksteile werden jedoch durch die bestehende Wohnnutzung deutlich geprägt. Mit dem Flächennutzungsplan hat die Gemeinde bereits der städtebaulichen Situation Rechnung getragen und die Flächen insgesamt als Wohnbauland ausgewiesen. Eine natürliche Grenze des Siedlungsgebietes wird hier durch die Grenze zum südlich angrenzenden Wald gebildet.

Die besondere Situation der in den Innenbereich einzubeziehenden Fläche besteht darin, dass kein Potenzial für die Schaffung zusätzlicher Wohnbaugrundstücke geschaffen wird, da für eine zweireihige Bebauung die dafür erforderliche Prägung durch die Nachbarbebauungen nicht gegeben sind.

Im Gebiet der Ergänzungssatzung „Pätzer Friedensstraße“ ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren bebauten Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Ein Vorhaben fügt sich ein, wenn es sich in jeder Hinsicht innerhalb des aus seiner näheren Umgebung hervorgehenden Rahmens hält. Die maßgebende nähere Umgebung reicht dabei soweit, wie einerseits die Umgebung den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstückes prägt oder doch beeinflusst und andererseits sich die Ausführung des Vorhabens auf die Umgebung auswirken kann. Der aus der näheren Umgebung abzuleitende Rahmen wird durch Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Ein Vorhaben bleibt unzulässig, wenn es an der gebotenen Rücksichtnahme auf die vorhandene Bebauung fehlen lässt oder ein öffentlicher Belang entgegensteht. Ein Ausgleich von entgegenstehenden Belangen mit positiven anderen Auswirkungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nicht zulässig; eine solche "Abwägung" kommt nur der Gemeinde bei der förmlichen Planung (Bebauungsplan) zu (vgl. u.a. Fickert/Fieseler.

BauNVO. Kommentar: Kohlhammer 1998; S.1068).

Eine eigenständige Erschließung für die Ergänzungsfläche ist nicht erforderlich, da Bebauungen nur im Rahmen der bestehenden Grundstücksstruktur möglich sind (und sein sollen). Die straßenseitige Anbindung aller bestehenden Grundstücke an die Pätzer Friedensstraße bzw. die Weinbergstraße ist gewährleistet.

Entsprechend der bestehenden örtlichen Prägung ist deshalb im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nur die im Rahmen der Freiflächennutzung zulässige Errichtung von Nebenanlagen wie Geräteschuppen, Gewächshäuser etc. zulässig.

Bei der Erteilung von Baugenehmigungen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB sind die Rechtsnormen aus anderen Gesetzen zu berücksichtigen.

4 Städtebauliche Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs.4 Satz 3 bis 5 BauGB können in Satzungen nach § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzungen) einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs.1, 2 und 4 BauGB getroffen werden; in Betracht kommen vor allem Bestimmungen über die Art der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche. Mit der Formulierung "einzelne Festsetzungen" im Gesetz ist hervorgehoben, dass in der Satzung aber keine umfassende Regelung der zulässigen baulichen Nutzung getroffen werden kann (kein Bebauungsplan-Ersatz).

In dem Satzungsgebiet besteht durch die benachbarten Bebauungen mit zweigeschossigen (meist Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss) Einzelhäusern eine deutliche Prägung. Bei den Ergänzungsflächen handelt es sich jeweils um rückwärtige Teile von vorhandenen Baugrundstücken. Die zulässige Bebauung wird entsprechend durch die bereits bestehenden Nutzungen sowie den auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der angrenzenden Grundstücke beeinflusst. Festsetzungen zur baulichen Nutzung sind deshalb entbehrlich.

Die Gemeinde muss jedoch über erforderliche Festsetzungen zur Sicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs gemäß § 1a BauGB im Rahmen der Abwägung entscheiden. Die Erläuterung dazu erfolgt im Gliederungspunkt 5.

Es gelten bei den durch die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einbezogenen Außenbereichsflächen die Grundsätze zur Einordnung und Beurteilung der Bauvorhaben nach § 34 Abs.1 und 2 BauGB (Zulässigkeitsmerkmale):

„(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der aufgrund des § 2 Abs. 5 erlassenen Verordnung [BauNVO - d.Verf.] bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1 [BauGB - d.Verf.], im übrigen § 31 Abs. 2 [BauGB - d.Verf.] entsprechend anzuwenden.“

Die vollständige Einbeziehung der Ergänzungsfläche in Innenbereich ist städtebaulich sinnvoll, da das Siedlungsgebiet nach Süden eine natürliche Grenze zum angrenzenden Waldgebiet aufweist. Sie steht zudem in Übereinstimmung mit dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde.

5 Umweltbelange

5.1 Bestandssituation

Bei der Fläche des Geltungsbereiches handelt es sich überwiegend um Flächen, die bereits durch die Siedlungsnutzung geprägt sind.

Bei den Flächen des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung handelt es sich vorrangig um Siedlungsgärten und Flächen zur Freizeitnutzung. Den Hauptanteil der nicht bebauten Flächen nehmen Rasenflächen ein. Darüber hinaus wurden zur Gliederung der Gärten Gehölzflächen mit verschiedenen heimischen - und Ziergehölzen angelegt.

Auf dem Flurstücke 402/2 sind die Flächen weitgehend bereits baulich genutzt. Am Westrand dieses Grundstückes befindet sich ein Bestand älterer Bäume.

An den Geltungsbereich der Satzung grenzen an:

- Südlich: Kiefernforste
- Nördlich, östlich und westlich: bebaute Wohnbauflächen (in den rückwärtigen Teilen mit Garagen bzw. Nebengebäuden bebaute Flächen).

5.2 Belange des besonderen Artenschutzes

Im Rahmen der Planung ist zu prüfen, inwieweit die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europarechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) durch das Vorhaben erfüllt werden können.

Dazu wird anhand der bestehenden Lebensraumbedingungen im Plangebiet zunächst eine Potenzialabschätzung vorgenommen, welche europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie vorkommen bzw. vom Vorhaben betroffen sein könnten.

Nach dieser Potentialabschätzung können folgende Artengruppen als nicht relevant für den Standort ausgeschlossen werden:

- Fische
- Amphibien
- Insekten

Zu den relevanten Arten/ Artengruppen gehören Vögel, die Zauneidechse und Fledermäuse, deren Vorkommen und damit auch potenzielle Beeinträchtigung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können. Zu Fledermäusen, zur Avifauna und zur Zauneidechse werden deshalb nähere Untersuchungen und Bewertungen für das Plangebiet vorgenommen.

Fledermäuse

Der Siedlungsrandbereich mit Übergang zum angrenzenden Wald bieten ein Potenzial als Lebensraum für Fledermausarten.

Wegen der geringen Ausdehnung des Plangebietes ist für eine Bewertung von möglichen Auswirkungen auf Fledermäuse lediglich das Vorkommen von Fledermausquartieren relevant.

Ein Bestand an Altbäumen fehlt im Satzungsbiet, Höhlenbäume kommen somit als Quartiermöglichkeit nicht in Betracht.

Potenziell geeignet können die vorhandenen Bebauungen mit Nebengelassen sein. Diese wurden deshalb näher auf mögliche Anzeichen für Fledermausquartiere untersucht. Es wurden keine Anzeichen für Fledermausquartiere festgestellt.

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

Zauneidechse

Das Plangebiet weist teilweise an den Rändern Saumstrukturen auf, die hinsichtlich der Vegetation und der sonnenexponierten Lage als Habitat für die Zauneidechse geeignet sind.

Besonders die im Gartenbereich angelegten Gehölzpflanzungen bieten an den Rändern potenziell geeignete Habitate. Durch die Lage am Nordrand des Waldes und die nördliche Hangneigung des

Grundstückes sind die Bedingungen nicht optimal. Zudem sind die Rasenflächen intensiv als Spielflächen genutzt und bieten durch die Kurzrasigkeit keine Deckungsmöglichkeiten.

Bei einer Begehung im Mai 2020 konnten keine Anzeichen für ein Vorkommen der Zauneidechse festgestellt werden. Vollständig ausgeschlossen ist damit ein Vorkommen der Zauneidechse jedoch nicht.

Zulässig ist im Satzungsgebiet nur die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen oder Garagen/Stellplätze. Bei künftigen Bauvorhaben ist eine Beeinträchtigung für die Zauneidechse nicht zu erwarten.

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

Avifauna

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt keine Funktion als Ruhe- oder Rasthabitat für einheimische Vogelarten. Avifaunistisch von Belang ist daher speziell die Bedeutung als Bruthabitat.

Bei einer Begehung im Mai 2020 wurden im Satzungsgebiete bzw. in unmittelbar angrenzenden Bereichen festgestellt: Amsel, Buchfink, Kohlmeise und Feldsperling.

Das Plangebiet weist mit dem vorhandenen Gehölzbestand ein Potenzial für Nistplätze von Gebüschbrütern auf. Bei der Begehung wurde der Gehölzbestand näher untersucht. Da es sich überwiegend noch um junge Gehölze handelt, war im größten Teil der Gärten eine Nestsuche möglich. Nistplätze konnten nicht festgestellt werden. Davon ausgenommen sind jedoch einzelne dichte Koniferen, die potenziell u.a. als Brutplatz des Buchfinken und des Grünfinken (aktuell nicht im Gebiet festgestellt) geeignet sind.

Bei im Gebiet festgestellten Vogelarten handelt es sich potenziell um Brutvogelarten. Diese sind in Siedlungsgebieten/am Siedlungsrand allgemein verbreitete Arten, die überall in vergleichbaren Gebieten anzutreffen sind.

Durch die Planung werden keine Brutplätze direkt betroffen. Mit der Satzung werden keine Bedingungen geschaffen, die eine Beseitigung vorhandener (von den Bewohnern selbst angelegten) Gehölz-Gehölzbestände erwarten lassen.

Soweit die Einhaltung der gesetzlichen Schutzzeit (01.03 bis 30.09.) für Nist-, Brut- und Lebensstätten bei der im Zusammenhang mit Bauvorhaben erforderlichen Beseitigung von Gehölzen, auf den jeweiligen Baugrundstücken gewährleistet wird, kann eine direkte Betroffenheit von Brutplätzen ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass bei einer beabsichtigten Fällung von Gehölzen während der gesetzlichen Schutzzeit (01.03 bis 30.09.) für Nist-, Brut- und Lebensstätten eine Ausnahmegenehmigung erforderlich ist, für die eine Kontrolle auf Nist-, Brut- und Lebensstätten unmittelbar vor der Durchführung der Maßnahmen erforderlich ist.

Erhebliche Beeinträchtigungen, die zu einer Gefährdung der Population von Vogelarten führen könnten, sind auf der Ebene konkreter Baumaßnahmen/Vorhaben auf den Baugrundstücken zu bewerten und ggf. auszuschließen.

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

5.3 Schutzgebiete

Die Ergänzungsfläche befindet sich vollständig im LSG "Teupitz-Köriser-Seengebiet", welches durch den Beschluss Nr. 18/72 des Bezirkstages Potsdam vom 19.10.1972 auf der Grundlage der §§ 2 und 6 des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege der heimischen Natur vom 04.08.1954 (Naturschutzgesetz) unter Schutz gestellt wurde. Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich geschützte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist und durch deren Ausweisung dieser Landschaftsschutz auch als übergeordnetes öffentliches Interesse offenkundig wird.

In einem Landschaftsschutzgebiet sind, nach Maßgabe näherer Bestimmungen wie einer Schutzgebietsverordnung, alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Zu diesen Handlungen zählt auch die Errichtung von baulichen

Anlagen, die im Rahmen der Aufstellung der Ergänzungssatzung baurechtlich ermöglicht werden sollen.

Derartige Bauvorhaben unterliegen aufgrund der Lage im Schutzgebiet, ihrer Art und des Umfanges regelmäßig den Verboten des § 26 BNatSchG.

Das LSG „Teupitz-Köriser Seengebiet“ umfasst innerhalb seiner Grenzen auch vollständig das gesamte Siedlungsgebiet von Pätz. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Siedlungsgebietes sind andere Maßstäbe anzusetzen, als es bei Bauvorhaben in der freien Landschaft. Hier ist insbesondere zu beurteilen, ob sich ein Bauvorhaben in den Siedlungsbestand einfügt und keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen. Dabei sind allgemein auch die städtebaulichen Bewertungen des Vorhabens als Maßstab zu berücksichtigen.

Durch die Satzung werden entsprechend der bestehenden Prägung durch die Bestandsbebauungen auf den Nachbargrundstücken nur Nebenanlagen für die bestehenden straßenbegleitenden Wohnbebauungen zulässig. Diese müssen sich hinsichtlich der Größe und Funktion in den ortsüblichen Bestand einfügen. Die Grenze der Satzung verläuft an der Grenze zwischen den bestehenden Gärten und dem angrenzenden Wald.

Eine ortsübliche Nutzung rückwärtiger Grundstücksflächen für Nebenanlagen im ortsüblichen Umfang wird im Grundsatz als mit den Schutzzwecke des LSG als vereinbar bewertet.

Die Befreiung von den Verboten nach §68 Abs. 1 BNatSchG kann gewährt werden wenn:

1. dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art notwendig ist oder
2. die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.

Unter den spezifischen Gegebenheiten wird davon ausgegangen, dass für Bauvorhaben, die sich in nach §34 in den Bestand einfügen eine Befreiung nach Punkt 2 erteilt werden kann.

Eine Prüfung der Vereinbarkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung mit der Lage im Landschaftsschutzgebiet muss im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Weitere Schutzgebiet im Umfeld des Satzungsgebietes

In einer Entfernung von ca. 140 m verläuft westlich der Satzung die Grenze des FFH-Gebietes (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) "Pätzer Hintersee", welches der Europäischen Union unter der Nummer DE 3747-304 gemeldet wurde. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist die Verträglichkeit eines Vorhabens mit den Erhaltungszielen eines Natura2000-Gebietes zu prüfen, wenn dieses einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Vorhaben geeignet sind, das Gebiet zu beeinträchtigen.

Zwischen dem Satzungsgebiet und der Grenze des FFH-Gebietes liegen Siedlungsflächen von Pätz. Mit dem sehr begrenzt durch die Satzung ermöglichten Bauvorhaben sind wegen der Entfernung zum FFH-Gebiet keine Auswirkungen zu erwarten.

6 Eingriffsminderung und –ausgleich

6.1 Rechtsgrundlagen für Festsetzungen zum Ausgleich

Auf die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB sind ergänzend die §§ 1a und 9 Abs.1a BauGB (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) anzuwenden. Nach § 1a Abs.3 BauGB erfolgt dabei der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

6.2 Umfang des zulässigen Eingriffs

Durch die Satzung werden 2.180 m² Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen und damit eine erweiterte bauliche Nutzung vorbereitet.

Durch den durch die Satzung ermöglichten baulichen Eingriff ist eine zusätzliche Versiegelung von bisher nicht oder nur gering vorbelasteten Bodenflächen durch Überbauung und Flächenbefestigungen für Nebenanlagen, Zufahrten u.a. zu erwarten.

Somit werden durch die Satzung insbesondere Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet.

Zur Minderung des Umfanges zulässiger Bodeneingriffe soll im Satzungsgebiet gewährleistet werden, dass alle Möglichkeiten zur Minderung des Eingriffsumfanges genutzt werden.

Es wird deshalb durch textliche Festsetzung bestimmt, dass Zufahrten, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden dürfen. Damit werden Teile der Bodenfunktionen erhalten und die flächige Versickerung von Niederschlagswasser auf Teilen der baulich genutzten Flächen gewährleistet.

Die weiteren Schutzgüter sind nur in geringem Umfang betroffen und werden nachfolgend nicht gesondert betrachtet.

Eingriff in das Bodenpotenzial

Die im Geltungsbereich der Satzung zulässige Bebauung und sonstige Bodenversiegelung ist i.S.d. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht ausgleichbar. Es gibt keine verfügbaren Entsiegelungsflächen. Der zulässige naturräumliche Eingriff muss durch geeignete Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Zur Ermittlung des Eingriffsumfanges in den Boden ist im Grundsatz die zulässige überbaubare Grundfläche des Satzungsgebietes zugrunde zu legen.

Die Genehmigung von Bauvorhaben im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung erfolgt nach § 34 BauGB. Die neue Bebauung muss sich deshalb in die Umgebungsbebauung einordnen. Dies gilt auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Eine unmittelbare Anwendung der Maßbestimmungsfaktoren der BauNVO §§ 16 bis 21a ist ausgeschlossen.

Für die Bemessung des zu erwartenden Eingriffsumfanges muss das zulässige Maß der baulichen Nutzung zugrunde gelegt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung bestehen auf den einzelnen Grundstücken unterschiedliche Ausgangsbedingungen. Überwiegend sind bereits Bebauungen und/oder Flächenversiegelungen durch vorhandene Zufahrten und Nebenanlagen vorhanden.

Neubebauungen mit einem wesentlichen Zuwachs an Flächenversiegelungen werden mit der Ergänzungssatzung nur auf den Flurstück 403/10 möglich.

Da der tatsächliche Umfang der Versiegelung dabei erheblich differieren kann, soll die Bemessung der erforderlichen Kompensation nach dem tatsächlichen Umfang der Bebauung erfolgen. In der Satzung werden deshalb nur die grundsätzlichen Maßgaben zur Kompensation von zusätzlichen Flächenversiegelungen festgesetzt.

Auf deren Grundlage ist der konkrete Umfang von Kompensationsmaßnahmen auf der Grundlage des Bauantrages nach den in der Satzung erfolgten grundsätzlichen Regelungen zu konkretisieren. Die Maßnahmen sind in einem Freiflächenplan zum Bauantrag nachzuweisen.

Eingriff in das Biotoppotenzial

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich ausschließlich durch die Siedlungsnutzung geprägte Flächen. Es handelt sich vorrangig um Rasenflächen. Zur Gliederung der Gärten sind Gehölzflächen angelegt worden.

Durch die Errichtung von Nebenanlagen werden nur kleiner Flächen benötigt. Erhebliche Auswirkungen für den Naturhaushalt die über die durch die Bodenversiegelung hinausgehen sind nicht zu erwarten. Der flächige Biotopverlust geht in den für die Bodenversiegelung festgesetzten Kompensation auf.

Gesonderte Regelungen gelten für die im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung vorhandenen Gehölze. Diese sind nach Maßgabe der Baumschutzsatzung der Gemeinde Bestensee geschützt.

Da sich geschützte Bäume lediglich im Bereich der Grundstücksgrenze der beiden einbezogenen Flurstücke befinden, ist eine Fällung für potenzielle Bauvorhaben voraussichtlich nicht erforderlich. Wird für ein Bauvorhaben dennoch eine Fällung von nach Baumschutzsatzung geschützten Bäumen vorgesehen, ist dazu eine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Über erforderliche Ersatzmaßnahmen wird im Rahmen der Genehmigung nach Maßgabe der Baumschutzsatzung der Gemeinde Bestensee entschieden.

6.3 Bemessungsgrundlagen für den Umfang der Kompensation

Die Versiegelung des Bodens durch Bebauung kann im naturschutzrechtlichen Sinne nur durch die Entsiegelung einer gleichgroßen Fläche ausgeglichen werden. Eine adäquate Ausgleichsfläche zur Bodenentsiegelung steht für das Satzungsgebiet jedoch nicht zur Verfügung. Eine ökologische Kompensation der Bodenversiegelung ist daher nur möglich durch eine Aktivierung (ökologische Aufwertung) der Bodenfunktionen anderer Bereiche als Ersatzmaßnahme.

Für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs der Ersatzmaßnahmen werden die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ des MLUV 2009 zugrunde gelegt.

Es wird daraus folgender Ansatz berücksichtigt:

- Versiegelung von Böden allgemeiner Funktionsausprägung
Kompensation durch flächige Gehölzpflanzungen im Verhältnis 1 : 2.

Die vollständige Umsetzung des notwendigen Ersatzes durch flächige Bepflanzungen würde u.U. zu einer unverhältnismäßig großen Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke führen und damit eine effektive Nutzung des Satzungsgebietes einschränken.

Es wird deshalb entgegen der Empfehlung der HVE die Möglichkeit einer anteiligen Kompensation durch die Anpflanzung von Einzelbäumen festgesetzt. Als Anrechnungsfaktor wird dafür ein Baum (Pflanzgutqualität Stammumfang 12/14 cm) für je 50 m² Versiegelungsfläche festgesetzt.

Zur Minderung der Bodeneingriffe ist für die Flächen wie Zufahrten, Stellplätze, Terrassen u.ä. durch textliche Festsetzung bestimmt, dass nur wasserdurchlässige Beläge wie z.B. Rasengitter oder Öko-Pflaster zulässig sind. Diese Flächen gelten damit als teilversiegelte Flächen. Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen kann für diese Flächen deshalb um 50 % reduziert werden.

6.4 Festsetzungen zur Eingriffsminderung und zur Eingriffsregelung

Zur Minderung von Eingriffen und zur Sicherung der Kompensation von nicht vermeidbaren Eingriffen in den Naturhaushalt werden folgende Festsetzungen in die Satzung aufgenommen:

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

Die Befestigung von Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie Nebenanlagen ist nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

2. Anpflanzen von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Satzungsgebiet sind für die Versiegelung von Boden folgende Kompensationsmaßnahmen durchzuführen:

Für die Versiegelung von Flächen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen flächige Pflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen im Verhältnis 1 : 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bis zu einem Anteil von 50 % kann anstelle von flächigen Pflanzungen die Pflanzung heimischer Laubbäume und/oder hochstämmiger Obstbäume erfolgen. Dabei ist ein Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm je angefangene 50 m² Versiegelungsfläche zu pflanzen. Für teilversiegelte Flächen kann der Umfang der Ersatzpflanzungen um 50 % reduziert werden.

Die Lage von flächigen Pflanzungen und die Anpflanzung von Bäumen können durch die Grundstückseigentümer nach eigenen gestalterischen Vorstellungen bestimmt werden. Sie sind in einem Freiflächenplan zum Bauantrag darzustellen.

Für die Pflanzenauswahl der Ersatzpflanzungen ist der Erlass für gebietsheimische Arten zu berücksichtigen.