

**B-Plan „Fischerei am Pätzer Vordersee“
Gemeinde Bestensee**

**Begründung
gem. §9 (8) BauGB
Stand: 17.06.2008**



Stadtplanung: C. Bley, Architektin für Stadtplanung
Bahnhofstraße 21, 15711 Königs Wusterhausen
Tel. 03375 201717 Fax. 03375 204656

Umweltbericht: Dubrow GmbH
Unter den Eichen 1, 15741 Bestensee
Tel. 033763 63162 Fax. 033763 63130

1. Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	3
1.1. Plangebiet	3
1.1.1. Lage des Plangebietes/ Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2. Planungsanlass	3
1.3. Planungsziel und -zweck	4
1.4. Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
1.4.1. Kommunale vorbereitende Bauleitplanung	4
1.4.2. Landes- und regionalplanerische Voraussetzungen	5
1.5. Bestand	5
1.5.1. Städtebauliche Analyse	5
1.5.2. Örtliche Bebauungsstrukturen	5
1.5.3. Gebietsanalyse Fischerei und ehemalige Nerzfarm	6
1.5.4. Potenziale des Gebietes	6
1.6. Inhalt der Planung / Festsetzungen	7
1.6.1. Städtebauliches Konzept	7
1.6.2. Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse	8
1.6.3. Erschließung	8
1.6.4. Festsetzungen	8
1.7. Flächenbilanz, Verwirklichung	13
1.7.1. Flächenbilanz	13
1.7.2. Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung	14
1.8. Auswirkungen	14
1.9. Hinweise	14
1.8. Verfahren / Rechtsgrundlagen	15
2. Umweltbericht	17
1 Einleitung	
1.1 Aufstellung des Bebauungsplanes	17
1.2 Plangebiet	17
1.2.1 Lage des Geltungsbereiches	17
1.2.2 Naturräumliche Lage	18

1.2.3	Aktuelle Flächennutzung	18
1.3	Flächennutzungsplan	18
1.4	Wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes	18
1.4.1	Arten und Maße der baulichen Nutzung	18
1.4.2	Weitere Festsetzungen und Regelungen	19
1.5	Rechtsgrundlage der Umweltprüfung	19
1.6	Plangebietsbezogene Ziele des Umweltschutzes	19
1.7	Planungsbezogene Inhalte und Methoden der Umweltprüfung	19
1.7.1	Grundlegender Prüfumfang und Methodik	19
1.7.2	Kriterium Erheblichkeit	20
1.7.3	Landschaftsschutzgebiete	20

2 Beschreibung der Umweltbedingungen und Bewertung der Auswirkungen

2.1	Standortbegründung, Prüfung von Alternativen	21
2.2	Schutzgutbezogener Zustand der Umwelt	21
2.2.1	Schutzgut Mensch	21
2.2.2	Schutzgut Boden	21
2.2.3	Schutzgut Wasser	23
2.2.3.1	Oberflächengewässer	23
2.2.3.2	Grundwasserverhältnisse	23
2.2.4	Schutzgüter Klima und Luft	23
2.2.4.1	Regionalklimatische Bedingungen	23
2.2.4.2	Lokal- und Standortklima	23
2.2.5	Schutzgut Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten	24
2.2.5.1	Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets, Flora	24
2.2.5.2	Aspekte der örtlichen Fauna	27
2.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	28
2.3	Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt	29
2.3.1	Prüfung der Erheblichkeit für die Schutzgüter der Umwelt – Übersicht	29
2.3.2	Auswirkungen auf den Menschen	30
2.3.3	Auswirkungen auf Boden und Bodenfunktionen	30
2.3.4	Auswirkungen auf den Wasserhaushalt	31
2.3.5	Auswirkungen auf Lebensräume und Arten	31
2.3.6	Auswirkungen auf Landschafts- und Ortsbild	32
2.3.7	Auswirkungen auf die Landschaftsschutzgebiete	32
2.4	Standortentwicklung ohne Bebauungsplan	33
2.5	Eingriffsregelung	33
2.5.1	Übersicht zum Kompensationsbedarf	33
2.5.2	Maßnahmen zur Minderung von Beeinträchtigungen	33
2.5.3	Kompensation nach Waldrecht - Ersatzaufforstung	34
2.5.4	Kompensationsmaßnahmen nach Naturschutzrecht	34
2.5.4.1	Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches	34
2.5.4.2	Renaturierung des Dorfteiches Bestensee	35
2.6	Gegenüberstellung Eingriff – Ausgleich	37

3 Zusätzliche Angaben

3.1	Technische Verfahren	37
3.2	Hinweis	37
3.3	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	37
3.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	38

4 Literatur und Quellen 39

Anlagen Umweltbericht Plan 1 „Bestand & Konflikte“
Umweltbericht Plan 2 „Maßnahmen im Geltungsbereich und Festsetzungen“

1. Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

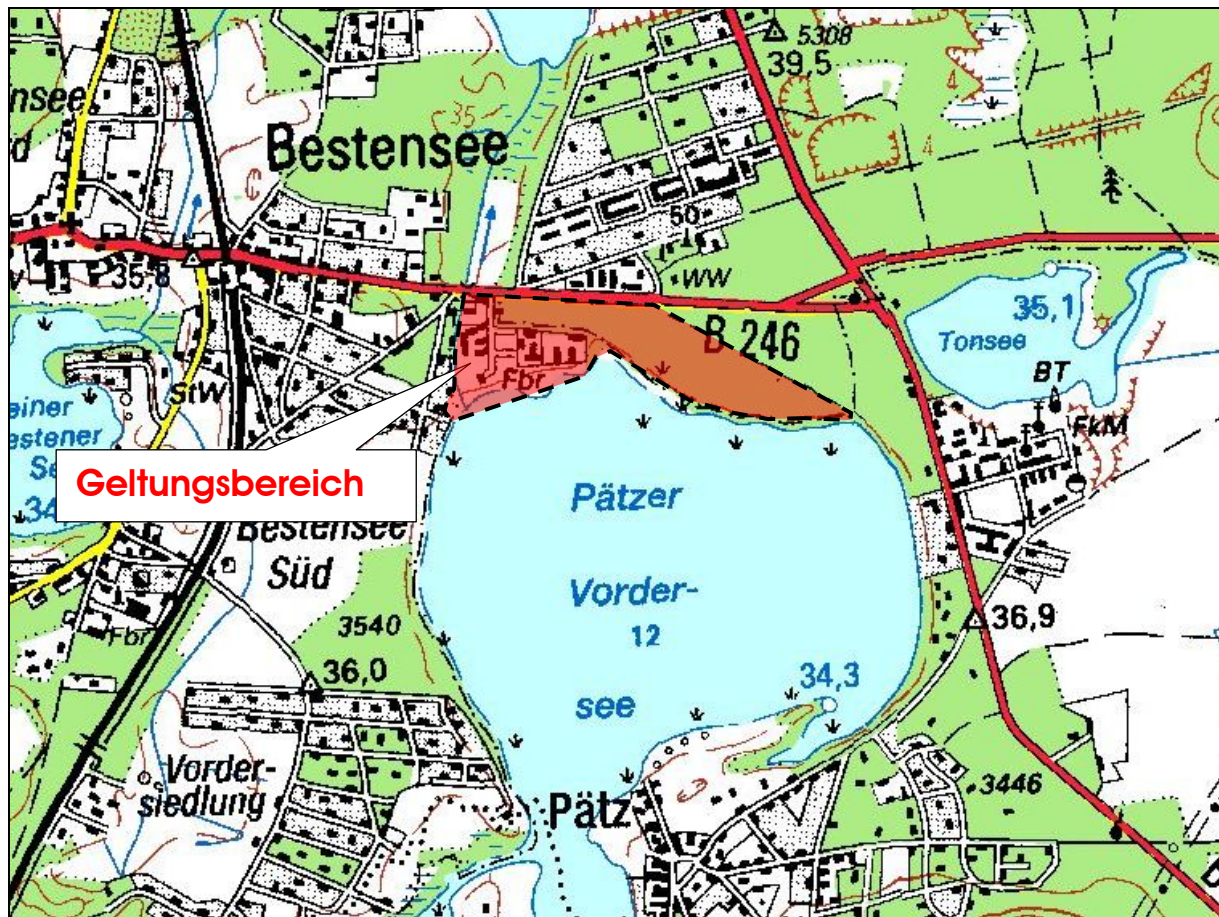
1.1 Plangebiet

1.1.1. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der beabsichtigten Planung beinhaltet die Flurstücke 1 tw., 4 tw., 74, 75, 2/1, 68, 70, 72 und 318 tw. der Flur 1 der Gemarkung Pätz und Flurstücke 72, 73 der Flur 6 sowie Flurstücke 1, 37, 38, 66, 84, 85, 86 tw., 3 tw. 89 und 91 tw. der Flur 5 der Gemarkung Bestensee mit einer Fläche von ca. 25,8ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Norden	durch die B 246 – Hauptstraße- als örtlicher Haupteinfahrtsstraße
Osten	durch Waldflächen
Süden	dem Pätzer Vordersee
Westen	den Glunzegraben mit Galeriewald. Es schließen sich nach Westen dann Wohnbauflächen der Bachstraße an.



1.2. Anlass der Planung

Der in die Ortslage von Bestensee hineinragende Siedlungsteil der ehemaligen Fischerei nördlich des Pätzer Vordersees stellt sich derzeit in weiten Teilen als Gewerbebrache dar. Lediglich im westlichen Bereich des Plangebietes sind noch in den vorhandenen Baracken Gewerbe sowie ein Fischereibetrieb ansässig. Die verbleibende Fläche des Plangebietes ist geprägt durch großflächige Altversiegelung, insbesondere ruinöse ehemalige Betriebsstätten sowie ehemalige innerbetriebliche Verkehrsflächen. Infolge des, seit dem Leerstand stattgefundenen Vandalismus auf dem Gelände,

besteht auch hinsichtlich von Gefahrenabwehr dringender Handlungsbedarf. Das Landschaftsbild innerhalb der naturräumlich reizvollen Lage unmittelbar am Pätzer Vordersee wird durch die bestehende Situation empfindlich gestört.

1.3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der beabsichtigten Planung besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass in Verbindung mit der städtebaulichen Neuordnung und behutsamen naturverträglichen teilweisen Neubebauung des Gebietes die Sanierung dieses Siedlungsteiles und somit eine wirtschaftliche Verwertung der Flächen erfolgen kann. Wirtschaftlichkeit der Verwertung infolge eines ausschließlichen Rückbaus der ruinösen Altlasten ist aufgrund des erheblichen Umfangs der erforderlichen Maßnahmen nicht erzielbar.

Als wichtigstes Potential am Standort ist der Zugang zum Pätzer Vordersee mit seiner in diesem Bereich offenen Uferzone – zwischen dem Glunzegraben im Westen und dem Schilfbewuchs im Osten - für die Öffentlichkeit zu sichern und auszubauen. Hierzu ist im zentralen Bereich ein innerörtlicher Freiraum zu entwickeln, der Ausgangs- und Zielpunkt der naturräumlichen Erlebbarkeit des Pätzer Vordersees ermöglicht und integriert in ein festzuschreibendes öffentliches Wegesystem die Fortführung von Schulwegkonzept und Uferwanderwegkonzept sichert. Mit der Umsetzung des beabsichtigten Wegekonzeptes käme die Schulwegsicherung für den OT Pätz und die relevanten Bereiche Bestensees zum Abschluss. Im Sinne durchgängiger öffentlicher Rad- und Wanderwege kann hierdurch ein wesentlicher Beitrag geleistet werden.

Im Zuge der baulichen Neuordnung des Gebietes ist beabsichtigt, die gewerblichen Nutzungen sowie den Betrieb der Fischerei im westlichen Plangebiet zu etablieren. Südlich angrenzend ist der öffentliche Freiraum vorgesehen, der durch ein öffentliches Zentrum i. V. m. mit Gastronomie, Hotel und touristischen Dienstleistungen o. dgl. sinnvoll ergänzt würde. Für die weiter westlich angrenzenden, zu entsiegelnden Flächen, ist Mischbebauung in offener städtebaulicher Struktur vorgesehen. Die bauliche Entwicklung findet mit der östlichen Grenze der ehemaligen Nerzfarm ihren Abschluss.

Den Erfordernissen und reizvollen naturräumlichen Gegebenheiten des Standortes Rechnung tragend, ist das Konzept eines horizontal gegliederten Gebietes umzusetzen, in dem Gewerbe, Fremdenverkehr, Wohnen und Erholung ein attraktives und final funktionsfähiges Gesamtkonzept bilden. Das im westlichen Teil des Plangebietes bestehende Gewerbe soll hierbei erhalten und insbesondere das Fischereigewerbe durch Anbindung an künftige Verbindungen auf dem Wasserweg ergänzt werden. Auf den verbleibenden Flächen erfolgt eine vollständige Entsiegelung der maroden Altsubstanz und Neustrukturierung.

1.4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.4.1. Kommunale vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bestensee entwickelt.

Der FNP weist für die zur **Gemarkung Bestensee** gehörigen Teile des Geltungsbereiches folgende Nutzungsarten aus

Mischgebiet	Wohn- und Gewerbegrundstücke an der Hauptstraße (B 246)
Wald	Flächen östlich der Gemarkungsgrenze Pätz/Bestensee und nördlich des Pätzer Vordersees
Grünfläche	Freifläche hinter der nordwestlichen Uferzone des Pätzer Vordersees (Anbindung Schillerstraße Bestensee)

Für die zur Gemarkung Pätz gehörigen Teile des Geltungsbereiches weist der FNP folgende Nutzungsarten aus

Mischgebiet	- Wohn- und Gewerbegrundstücke südlich der B 246 - Gelände der früheren Nerzfarm
Sondergebiete	- Sondergebiet „Hotel“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO, südlich angrenzend an das bestehende Mischgebiet

Wald	- Sondergebiet „Fischerei und Erholung“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO auf der Fläche des heutigen Fischereibetriebes
Grünfläche	Uferzonen des Pätzer Vordersees (anteilig) - Geländestreifen entlang der Glunze - Uferzone des Pätzer Vordersees außerhalb des Waldes (anteilig)
Wasserfläche	Pätzer Vordersee

1.4.2. Landes- und regionalplanerische Voraussetzungen

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung vor, die der Planung entgegenstehen. Der Entwurf zum B- Plan folgt somit dem Anpassungsgebot gem. §1 (4) BauGB

1.5. Bestand

1.5.1. Städtebauliche Analyse

Bestensee als eine Gemeinde mit dem Ortsteil Pätz setzt sich aus drei historischen Dorfkernen zusammen:

- Bestensee Nord
- Bestensee Süd
- Pätz

Daraus ergibt sich eine überaus schwierige Ortslage, da alle drei Ortskerne historische Siedlungsschwerpunkte bilden.

Das öffentliche Zentrum der Gemeinde befindet sich nicht an den historischen Ortskernen sondern erschließt sich entlang der Hauptstraße B 246 im Bereich des Bahnüberganges. Hier befindet sich eine Ansammlung von Läden und Geschäften. Durch die unmittelbare Nähe des Bahnhofs ist dieser Bereich verstärkt von Fußgängern und Fahrradverkehr frequentiert.

Der stark verdichtete Wohnungsbau zwischen der B 246 und der B 179 bildet im Nordosten von Bestensee einen Siedlungsschwerpunkt (Friedenstraße, Mozartstraße usw.).

Westlich des Bahnüberganges treffen die Motzener und die Königs Wusterhausener Straße auf die Hauptstraße (B 246). Sie bilden zusammen mit der B 179 im Osten die Zufahrtsstraßen der Gemeinde.

Die Wohn- und Siedlungsbereiche von Bestensee und Pätz haben sich mehr oder weniger zusammenhängend entlang dieser Zufahrtsstraßen entwickelt.

Bebauungsschwerpunkte waren die Hauptstraße und die historischen Ortskerne. Die Vordersiedlung entlang der Ernst-Thälmann-Straße sowie die geplante Bebauung „Wustrocken“ haben hier verbindenden Charakter.

Umschlossen und damit „im Herzen“ der Bestenseer und Pätzer Siedlungsstrukturen liegt der Pätzer Vordersee, der durch seine Größe, die unbebaute Uferzone und die angrenzenden Laub- und Kiefernwälder ein Naturerlebnis von besonderer Bedeutung ist.

1.5.2. Örtliche Bebauungsstrukturen

Die vorhandenen Bebauungsstrukturen umfassen sowohl ausgedehnte Einfamilienhausgebiete, historische Bauerngehöfte mit Remisen und Scheunen, Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Villencharakter, Reihenhäuser bis hin zu mehrgeschossigen Plattenbauten.

Städtebaulich prägend sind die großflächigen Einfamilienhausgebiete. Dabei sind in gleicher Struktur die Wochenendhausgebiete zu nennen. Diese Gebiete dienen fast ausschließlich dem Wohnen und der Erholung. So werden ca. 70 – 80% der bebauten Flächen genutzt.

Die Gebiete der historischen Dorfkern zeigen noch die Dorfstruktur der alten Gehöfte mit Scheunen und Remisen.

Öffentliches Potenzial hat z.Zt. die Hauptstraße. Angefangen von dem historischen Dorfkern „Bestensee-Nord“ mit der Dorfkirche führt sie über den Bereich am Bahnhof mit dem „Marktplatz“ als Einkaufspassage und den Einzelhandelsgeschäften zu den weiter östlich gelegenen, mehrgeschossigen Landhäusern und Villen, die neben dem Wohnen auch Praxis- und Büroräume aufweisen. Der Neubau des mehrgeschossigen Seniorenpflegeheimes fügt sich hier ein. Damit befinden sich entlang der Hauptstraße die meisten städtischen Komponenten von Bestensee.

Das dicht besiedelte Wohngebiet um die Friedenstraße wird von Plattenbauten und anderen mehrgeschossigen Häusern geprägt. Hier befinden sich ein Einkaufskomplex, gastronomische Einrichtungen, eine Bowlingbahn, ein öffentlicher Spielplatz und diverse kleinteilige Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen. Dieser öffentliche Raum wird weitestgehend von den Bewohnern der Mietshäuser genutzt. Es ist ein in sich geschlossenes Wohnviertel, isoliert vom Ort Bestensee.

1.5.3. Gebietsanalyse Fischerei und ehemalige Nerzfarm

Unmittelbar in südlicher Richtung von der Hauptstraße abgehend liegt das Gelände der Fischerei und der ehemaligen Nerzfarm.

Die derzeitige Nutzung vor Ort ist das produktive Gewerbe in den Baracken und die Fischerei.

Diesen Bereich begrenzt westlich der sehr kleine und idyllische Bach Glunze. Er verbindet den Todnitzsee und den Pätzer Vordersee.

Nördlich der Hauptstraße ist das Glunzetal als Naturschutzgebiet frei von jeglicher Bebauung und kann als sehenswerter Naturraum auch eine überregional anziehende Wirkung haben. Einzige Bebauung bildet direkt an der Hauptstraße das derzeit ungenutzte denkmalgeschützte ehemalige königliche Forsthaus.

Südlich der Hauptstraße ist das Ufer der Glunze bebaut. Der Blick von der Brücke an der Hauptstraße zeigt ein idyllisches Bild mit hohem Baumbestand.

In diesem Bereich grenzt das Glunze-Ufer östlich an die Wohngrundstücke der Bachstraße mit deren Hof- und Gartennutzungen. Das östliche Glunze-Ufer ist durch die vorhandene, nur noch zum Teil genutzte Bebauung ebenfalls nicht öffentlich zugänglich. Hier befindet sich im vorderen Bereich an der Hauptstraße ein leer stehendes Wohnhaus. Dahinterliegend wurde ein Einfamilienhaus errichtet.

In Richtung Pätzer Vordersee folgen mehrere Gewerbebaracken sowie schon direkt am Ufer des See's die kleine Betriebsstätte der Fischerei mit Räucherofen. Tagsüber besteht durch den Fischverkauf der Fischerei über die vorhandenen Betonstraßen Zugang zum Pätzer Vordersee.

Östlich dieser Bebauung, an der gleichen Zufahrtsstraße gelegen, befinden sich die leer stehenden, verfallenen Gebäude und Betriebsanlagen der ehemaligen Nerzfarm. Zur Hauptstraße begrenzen diesen Bereich zwei- bis dreigeschossige Villen.

Besonders reizvoll ist der an diesen Bereich angrenzende Mischwald, der sich am Ufer des See's bis zur Hauptstraße zieht und an den Wohnbereich „Friedenstraße“ grenzt. Er gehört zum Landschaftsschutzgebiet Dahme - Heideseen.

1.5.4. Potenziale des Gebietes Fischerei und ehemalige Nerzfarm

Bestensee hat keine einheitliche städtebauliche Struktur. Die reizvolle Lage inmitten einer Naturlandschaft mit 9 Seen soll für den Ort erlebbarer gestaltet werden. Über das Gebiet der Fischerei und der ehemaligen Nerzfarm besteht die Chance, eines der reizvollsten Naturräume zentrumsnah in das öffentliche Leben einzubinden. Das idyllische Glunze-Ufer mit seinem wunderschönen, alten Baumbestand sollte hierbei als Naturraum erlebbar werden.

Das wichtigste Potential stellt der Zugang zum Pätzer Vordersee mit seiner in diesem Bereich offenen Uferzone dar. Die hier ansässige Fischerei kann mit dem Verkauf von fangfrischem und geräuchertem Fisch einen Zielpunkt für viele Besucher bilden.

Der Pätzer Vordersee könnte durch seine öffentliche Zugänglichkeit in seiner zentralen Lage als „Herzstück“ von allen Siedlungsbereichen Bestensees ein verbindendes Element sein.

Im Weiteren ist die fußläufige Lage zwischen dem urbanen Zentrum am Bahnhof und der dicht besiedelten, bisher im Abseits liegenden Wohnsiedlung „Friedenstraße“ eine gute Voraussetzung, um hier einen verbindenden Stadtraum zu schaffen, der das Wohnviertel um die Friedenstraße an das Zentrum anbindet und gleichzeitig dem dichten Siedlungsgebiet den notwendigen öffentlichen Freiraum verschafft.

Im Gebiet Fischerei / ehem. Nerzfarm einen städtischen Freiraum zu entwickeln, dient der städtebaulichen Absicht, die angedachten Seeumwanderungswege um den Pätzer Vordersee und um den Todnitzsee über das Naturschutzgebiet des Glunzetales miteinander zu verbinden und dadurch die Tourismus- und Erholungswirksamkeit weiter zu qualifizieren. Gleichzeitig kann die Schulwegsicherung für diesen Bereich ihren Abschluss finden.

1.6. Inhalt der Planung / Festsetzungen

1.6.1. Städtebauliches Konzept

Grundgedanke der städtebaulichen Entwicklung ist die funktionsfähige Zuordnung der verschiedenen Nutzungen Gewerbe, Wohnen, Freizeit und Erholung. Durch die strukturelle Ordnung sind diese Nutzungen in ihrer Komplexität möglich und bilden ein qualitativvolles Ensemble.

Die Flächen des Plangebietes bieten aufgrund ihrer räumlichen Lage innerhalb der Gebietsstruktur sowie der naturräumlichen Gegebenheiten sehr differenzierte Potenziale, die die geplante horizontale Gliederung, insbesondere der Mischgebietsflächen im Gebiet begründen.

Abgehend von der Hauptstraße wird das Gebiet verkehrlich erschlossen. Westlich entwickelt sich auf dem derzeit bereits genutzten Gelände (Netzbau) ein Hof, der aufgrund seiner Potenziale auch künftig überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sein soll. Hier bedarf es deutlicher struktureller und gestalterischer Änderungen, um eine langfristige Rechtfertigung innerhalb dieses hochwertigen Natur- und Siedlungsraumes zu erzielen. Zum Zwecke der Erfahrbarkeit der städtebaulichen Struktur sowie die Leichtigkeit des Verkehrs und folgend des zu erwartenden ruhenden Verkehrs, sind geometrische Folgen von Straße und Platz vorgesehen. Durch die differenzierten Platzausbildungen wird die Ansiedlung urbaner Funktionen erwartet, die zum Verweilen geeignet sind. Weiterhin wird für das Gebiet, der Wahlfunktion des Mischgebietes entsprechend, die Wohnnutzung nicht ausgeschlossen.

Durch eine offene Bebauungsstruktur, Maßstäblichkeit der Bebauung und gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wird eine dauerhafte Etablierung möglich und vermag den städtebaulichen Rahmen für ein reizvolles Hotel i. V. m. Gastronomie und Tagungsstätte als Kopfbau mit Ausrichtung zum See zu bilden.

Der Betrieb der Fischerei soll als wesentliche tourismusdienende Funktion erhalten werden. Hierzu wird ein Sondergebiet Fischerei festgesetzt.

Die östlich liegenden Mischgebietsflächen liegen in einem von der B 246 abgeschirmten Landschaftsraum, unmittelbar angrenzend an die Uferbereiche des Pätzer Vordersees.

Folgend aus den Potenzialen des Standortes, weist das städtebauliche Konzept kleinteilige Bebauungsstrukturen aus. Nutzungsstrukturell ist hier vorzugsweise Wohnen in vielfältiger Weise vorgesehen. Besonders geeignet ist der Standort ebenfalls für Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke, auch kleine Betriebe des Einzelhandels in der Typik der, die in der Gemeinde vorhandenen Verbrauchermärkte ergänzenden Größe und somit mit eingeschränktem Sortiment sowie der Schank- und Speisewirtschaften. Die Tragfähigkeit von Einrichtungen in dem geplanten Gebiet wird durch die fußläufige Erreichbarkeit des dicht besiedelten Wohngebietes Friedensstraße gestärkt. Das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe sind denkbar.

Für die östlich gelegenen Gebietsflächen ist vorgesehen, gebietsfremde Öffentlichkeit, insbesondere infolge von Durchgangsverkehr zu vermeiden.

Durch einen öffentlichen Platz abgegrenzt, der in künftigen ingenieurtechnischen Planungen möglichst Baumpflanzungen erhalten sollte, entwickelt sich entlang einer zentralen Siedlungsstraße in östlicher Richtung Mischbebauung.

Abgehend von der Siedlungsstraße sind kleinteilige Höfe ausgebildet, die axial auf den See ausgerichtet sind, sodass eine weitreichende Erlebbarkeit des Landschaftsraumes im Gebiet möglich wird sowie eine offene Ufersilhouette der Bebauung ausgebildet wird.

Die Siedlungsstraße mündet in einen Siedlungsplatz, der gleichzeitig Wendebereich (25m x 25m) ist.

Somit stellt sich der östliche Siedlungsbereich als erfahrbare, in sich geschlossenen Einheit innerhalb eines reizvollen Naturraumes dar, bietet jedoch im Kontext mit den Anlagen von Gewerbehof und Hotel urbane Qualitäten.

Zum Zwecke der plangebietsübergreifenden touristischen Nutzung und Sicherstellung des Schulweges ist ein Uferweg vorgesehen, der im Osten an den bestehenden Weg der Gemarkung Pätz anbindet und bis zur westlichen Einbindung in die Schillerstraße führt. Zum Zwecke der Absicherung durchgängiger Wegeführung wird ein Brückenbauwerk über den Glunzegraben im Einmündungsbereich zum Pätzer Vordersee erforderlich.

1.6.2. Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse

Das Plangebiet grenzt nördlich an die Ortsdurchfahrt der B 246 mit einer zul. Höchstgeschwindigkeit in diesem Bereich von 50km/h.

Gem. schalltechnischer Untersuchungen zum B-Plan „Am Glunzbusch“ wurden an der B 246 Mittelungspegel von bis zu 60dB(A) tags und bis zu 49,5dB(A) nachts ermittelt, die gem. Richtwerten der DIN 18005 nicht überschritten werden sollten.

Bei der künftigen Ansiedlung eigenständiger Wohnnutzung, besonders in den Gebieten 1 und 2 werden passive Lärmschutzmaßnahmen für die lärmzugewandten Aufenthaltsräume empfohlen.

Des Weiteren weist der B-Plan in direkter räumlicher Zuordnung ein SO Hotel nördlich der im Plan als SO Fischerei festgesetzten Fläche aus. Vorbeugend nachbarschaftlicher Konflikte und i. S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurden die Belange des Betriebes der Fischerei im Bestand und der beabsichtigten Entwicklung mit Stand 15.02.2008 in die Planung eingestellt. Hiernach ist festzustellen, dass es sich bei dem Betrieb der Fischerei sowie seiner beabsichtigten Entwicklung nicht um eine Anlage handelt, die nach Ziffer 7.5, Spalte 2 des Anhangs der Vierten Verordnung zur Durchführung des BImSchG genehmigungsbedürftig wäre. Der beabsichtigte Betrieb, hier insbesondere hinsichtlich des relevanten Bestandteils der Räucherei, liegt in seiner Produktionsmenge wesentlich unter den Schwellwerten der 4. BImSchV.

Infolge dessen ist die Ausweisung mit den Belangen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Grundsätzen der Bauleitplanung gem. §1 Abs. 5 bis 7 BauGB vereinbar. Es ist nicht erkennbar, dass von den beabsichtigten Nutzungen Belästigungen oder Störungen i. S. §15 Abs. 1 BauNVO ausgehen können, im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar wären.

1.6.3. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist vorhanden bzw. möglich und somit als gesichert anzusehen und stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt abgehend von der Hauptstraße (B 246) auf neu zu errichtenden Anliegerstraßen. Die Einmündung von der B 246 ist gem. EAHV93 in nachfolgenden Planungen vorzusehen.

Im Umkreis des Plangebietes befinden sich folgende zentrale öffentliche Anlagen, über die eine Erschließung möglich ist:

- Trinkwasser: nördlich des Plangebietes – Mozartstraße DN 200

- Schmutzwasser: nördlich des Plangebietes – Mozartstraße, Abwasserdruckleitung PEHD 180x10,7

Die Erschließung des Gebietes mit den Medien Trink – und Schmutzwasser ist grundsätzlich möglich. Hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung ist ein Gefällesystem einschließlich Pumpwerk zu errichten, über das das Schmutzwasser zu dem in der Nähe vorhandenen SW-Druckleitungssystem abgeleitet wird. Zur Durchführung wirksamer Löschmaßnahmen im Brandfall muss eine ausreichende Löschwassermenge (WA 1 – 7 800l/min und SO-Hotel 1600l/min für einen Zeitraum von 2 Stunden) zur Verfügung stehen.

Gem. Stellungnahmen der TÖB ist die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Telekommunikationslinien möglich.

1.6.4. Festsetzungen

Die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen finden ihre Begründung in der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Die Empfehlungen des Umweltberichtes der DUBROW GmbH sind zur Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Planung im Kontext mit der beabsichtigten Entwicklung des Landschaftsbildes sowie zum Zwecke der Kompensation des Eingriffes in die Festsetzungen integriert worden.

1.6.4.1. Zeichnerische Festsetzungen

Die Darstellungen der Planzeichnung erfolgen auf der Grundlage des Lageplans des ÖbVI L. Müller, Berliner Str. 15a in 15711 Königs Wusterhausen. Die Darstellungen des Lageplans sind nicht Bestandteil der Festsetzungen.

In der Planzeichnung sind die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches festgesetzt.

In der Planzeichnung werden die Bauflächen nach der Art ihrer Nutzung festgesetzt. Ausgewiesen sind:

Bauflächen: Innerhalb der Bauflächen (Mischgebiet MI und Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung Hotel) sind die überbaubaren Flächen, begrenzt durch Baulinien / Baugrenzen dargestellt

Grünflächen: Die Grünflächen sind als private oder öffentliche Grünflächen, teilweise mit Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt

Waldflächen: Die Waldflächen sind in ihrem Bestand bzw. als Aufforstungsmaßnahmen für die künftige Nutzung dargestellt.

Verkehrsflächen: Die ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen sind mit Straßenbegrenzungslinie dargestellt. Die Ausweisung der Verkehrsflächen erfolgt teilweise mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich. Die Verkehrsflächen sind als jeweils notwendiger Regelquerschnitt bzw. anhand des tatsächlichen Bestandes (Hauptstr.) ausgewiesen. Die Einmündungen von der Hauptstraße in das Gebiet sind mit Kurvenradien von 10,25m ausgebildet, sodass ein störungsfreier Fluss für den aus der beabsichtigten Nutzung zu erwartenden Verkehr (einschließlich für 3-Achs-Fahrzeuge) gesichert wird. Die detaillierte Planung der Querschnitte innerhalb des Plangebietes wird nachfolgenden ingenieurtechnischen Entwurfs- / Ausführungsplanungen überlassen. Durch Planeinschrieb wird gesichert, dass für die beabsichtigte Nutzung ausreichend Verkehrsfläche zur Verfügung steht.

Des Weiteren wird Straßenverkehrsfläche für den künftigen Ufer- / Schulweg in einer Regelbreite von 2.50m ausgewiesen. Durch künftigen Ausbau und Beschilderung ist beabsichtigte Nutzung als Fuß- und Radweg zu sichern.

Wasserflächen: Die Wasserflächen des Glunzegrabens und des Pätzer Vordersees sind in ihrem Bestand dargestellt.

Nachrichtliche Übernahmen: In nachrichtlicher Übernahme ist die Grenze der im Plangebiet aufeinander treffenden Landschaftsschutzgebiete Teupitz-Köriser Seengebiet und Dahme-Heideseen dargestellt. Weiterhin ist das Bodendenkmal „Rast- und Werkplatz der Mittelsteinzeit BD-Nr. 1009“ nachrichtlich übernommen dargestellt.

Maßnahmeflächen: Dargestellt sind die Flächen für Maßnahmen gem. Umweltbericht

1.6.4.2. Textliche Festsetzungen

I.II. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. BAUGEBIET (PAR.9 (1) NR.1 BAUGB)

1.1. MI: Mischgebiet (Par.6 BauNVO)

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig.

Die Anwendung von §6 Abs. 3 BauNVO wird regelmäßig ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe sind bis maximal 450qm Verkaufsfläche zulässig.

1.2. SO: Sonstiges Sondergebiet (Par.11 BauNVO)

1.2.1. Das Sondergebiet HOTEL dient zu Zwecken des Tourismus dem touristisch genutzten Wohnen im Hotel und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das touristische Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2.1.1. Zulässig sind:

1. Betrieb des Beherbergungsgewerbes – Hotel
2. Schank – und Speisewirtschaften
3. 1 Wohnung für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe des Gebietes tätig sind
4. Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke
5. Stellplätze und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf

1.2.2. Das Sondergebiet FISCHEREI dient zur Unterbringung eine Betriebsstätte zur fischereilichen Bewirtschaftung von Fischereigewässern und zur Direktvermarktung von Lebend- und Räucherfisch.

1.2.2.1. Zulässig sind:

1. Betriebsstätte Fischerei
2. Anlagen und Einrichtungen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf
3. Anlagen zum Räuchern von Fisch, soweit sie nicht nach Anlage 1 oder 2 der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen –4. BImSchV- genehmigungsbedürftig sind.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (Par. 9 (1) Nr. 2 BauGB, Par. 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

In den Gebieten 1-7 und den SO sind Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sowie Nebenanlagen i. S. des Par. 14 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Höhenlage baulicher Anlagen (Par. 9 (2) BauGB)

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.

4. Gebäudehöhen

Die Traufhöhe wird von der festgelegten Sockeloberkante (OKFFEG – Oberkante Fertigfußboden) bis Schnittpunkt Außenwand – Dachhaut gemessen.

5. Bauweise (Par. 22 BauNVO)

Bei der abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung.

II.II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind zulässig in der Erdgeschosszone und ausnahmsweise in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses.

Die Höhe der Werbeanlagen darf 1,0m, die Länge 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge, höchstens jedoch 2,5m nicht überschreiten. Senkrecht zur Hausfassade angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht weiter als 1,0m abstehen und maximal 1,0m hoch sein. Werbeanlagen dürfen nur zur jeweiligen Erschließungsstraße hin ausgerichtet sein.

II.III. Grünordnerische Festsetzungen

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

1.1. Bodenschutz

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

1.2. Versickerung von Niederschlagswasser

Der Niederschlag ist innerhalb des Geltungsbereiches flächig zu versickern. Technische Maßnahmen zur zeitweiligen Sammlung von Niederschlag i.V. m. dessen Verwendung für die Bewässerung von Frei- und Grünflächen sind zulässig.

1.3. Entsiegelung

Die Fläche 1 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zu entsiegeln. Die Betonplatten sind aufzunehmen.

2. Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1. Anpflanzen von Bäumen

2.1.1. In den Teilgebieten 1 – 6 der MI-Flächen ist je angefangene 400m² Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß Artenliste oder ein Obstbaum anzupflanzen.

2.1.2. Für die gem. Planeinschrieb festgesetzten Bäume zum Anpflanzen sind Laubbäume gemäß Artenliste zu verwenden.

3. Artenliste zum Anpflanzen von Gehölzen

Bäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Auen-Traubenkirsche	Prunus padus
Feldahorn	Acer campestre
Winterlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Sandbirke	Betula pendula
Süß-/Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Wildapfel	Malus sylvestris
Kornelkirsche	Cornus mas
Holzbirne	Pyrus pyraeaster

Sträucher

Feldahorn	Acer campestre	Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Rote Johannisbeere	Ribes rubum	Brombeere	Rubus fruticosus
Schwarze Johannisb.	Ribes nigrum	Wildapfel	Malus sylvestris
Stachelbeere	Ribes uva-crispa	Salweide	Salix caprea
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Kornelkirsche	Cornus mas	Kirschlorch	Prunus cerasifera

Haselnuss
 Filzrose
 Eingriffiger Weißdorn
 Heckenrose
 Pfaffenhütchen
 Kratzbeere

Coryllus avellana
 Rasa tomentosa
 Crataegus monogyna
 Rosa corymbifera
 Euonymos europaea
 Rubus caesius

Auen-Traubenkirsche
 Gemeiner Schneeball
 Besenginster
 Kreuzdorn
 Färber-Ginster
 Gemeinder Wacholder

Prunus padus
 Viburnum opulus
 Sarothamnus scoparius
 Rhamnus catharticus
 Genista tinctoria
 Juniperus communis

Nutzungsschablonen

1, 2

Gebiets- Kategorie MI	Zahl der zul. Vollgeschosse als Mindest-u. Höchstmaß II-III
Grundflächenzahl als Höchstmaß 0,2	Bauweise o
zulässige Dachneigung 28-40grd	Sockelhöhe als Höchstmaß SH=0,80m
zulässige Haustypen ED	Traufhöhe als Höchstmaß TH=7.80m

3

Gebiets- kategorie MI	Zahl der zul. Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstmaß II-III
Grundflächenzahl als Höchstmaß 0,3	Bauweise o
zulässige Dachneigung 28-40grd	Sockelhöhe als Höchstmaß SH=0,60m
	Traufhöhe als Höchstmaß TH=7.80m

4,5, 6,

Gebiets- Kategorie MI	Zahl der zul. Vollgeschosse als Höchstmaß II
Grundflächenzahl als Höchstmaß 0,25	Bauweise o
zulässige Dachneigung 28-40grd	Sockelhöhe als Höchstmaß SH=0,30m
	Traufhöhe als Höchstmaß TH=6.50m

Gebiets- Kategorie MI	Zahl der zul. Vollgeschosse als Mindest-u. Höchstmaß II-III
Grundflächenzahl als Höchstmaß 0,6	Geschossflächenzahl als Höchstmaß 1,2
zulässige Dachneigung 20-40grd	Sockelhöhe als Höchstmaß SH=0,3 0m
Bauweise o	Traufhöhe als Höchstmaß TH=7.80m

SO Hotel

Gebietskategorie / Zweckbestimmung SO Hotel	Zahl der zul. Vollgeschosse als Mindest-u. Höchstmaß II-IV
Grundflächenzahl als Höchstmaß 0,8	Geschossflächenzahl als Höchstmaß 2,0
zulässige Dachneigung 20-40grd	Sockelhöhe als Höchstmaß SH=0,30m
Bauweise a	Traufhöhe als Höchstmaß TH=11.00m

SO Fischerei

Gebietskategorie / Zweckbestimmung SO Fischerei	Zahl der zul. Vollgeschosse I
Grundflächenzahl als Höchstmaß 0,6	Geschossflächenzahl als Höchstmaß 0,6
zulässige Dachneigung max. 30grd	Sockelhöhe als Höchstmaß SH=0,30m
Bauweise o	Traufhöhe als Höchstmaß TH=3.50m

1.7. Flächenbilanz, Verwirklichung

1.7.1. Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich gesamt 25,83 ha

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden folgende Flächen ausgewiesen:

Bauflächen 46.317 m²

MI gesamt	38.911 m ²
1	5.894 m ²
2	4.926 m ²
3	12.843 m ²
4	1.439 m ²
5	2.820 m ²
6	3.297 m ²
7	7.692 m ²
SO	7.406 m ²

Grünflächen 15.694 m²

Öffentlich	13.225 m ²
Privat	2.469 m ²

Verkehrsflächen 15.819 m²

Hauptstr. (B 246)	4.186 m ²
Erschließungsstraßen (innere Erschließung)	7.881 m ²
Schul-/ Uferweg	3.725 m ²

Wasser 8.592 m²

Glunzegraben	1.518 m ²
Pätzer Vordersee	7.074 m ²

Wald 17,2 ha

1.7.2. Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne der §§ 45 bis 84 BauGB sind nicht erforderlich. Die geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen werden nach Durchführung der Erschließung durch einen privaten Erschließungsträger der Gemeinde Bestensee unentgeltlich übereignet. Zur Sicherung der Erschließungsmaßnahmen liegt ein städtebaulicher Vertrag und folgend ein Erschließungsvertrag vor.

1.8. Auswirkungen

Mit der Umsetzung der beabsichtigten Planung können erhebliche, das Landschaftsbild und den Naturhaushalt beeinträchtigende Missstände beseitigt werden. Unter Berücksichtigung der Erfordernisse von Natur und Landschaft kann ein deutlicher Beitrag zur Weiterentwicklung des Fremdenverkehrs- und Erholungssystems erbracht werden.

Nachteilige Auswirkungen infolge der beabsichtigten Planung sind nicht erkennbar.

1.9. Hinweise

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Hinweise zur weiteren Berücksichtigung gegeben:

1. Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des LDS:

Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen registriert.

Hinweise: Es gibt bestimmte Verdachtsbereiche auf schädliche Bodenveränderungen. Dazu zählen das Heizhaus, die Kläranlage im Bereich der Fischerei und die Klärgrube im Bereich der Gewerbebrache. Abstimmungen zu den Verdachtsbereichen sind mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde im Vorfeld von Baumaßnahmen (Bauantragsverfahren) zu führen. Für Abrissmaßnahmen sind die abfallrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

2. Untere Denkmalschutzbehörde des LDS:

Aufgrund der topografischen Situation ist mit dem Vorhandensein bisher unentdeckter Bodendenkmale im Geltungsbereich zu rechnen. Auf die Anzeigepflicht von Befunden i.S. d. Bbg. Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

3. e.dis

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der e.dis.

4. EWE

Im Planbereich wird eine Erdgas-Hochdruckleitung mit den dazugehörigen Anlagen betrieben. Ihr Schutzstreifen ist 8m breit und grundbuchlich gesichert.

5. Deutsche Telekom

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien.

1.10. Verfahren / Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird nach den Maßgaben der §§ 1-4c BauGB sowie §§ 8-10 BauGB i.V.m. § 11 BauGB aufgestellt.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.06 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23.01.1990 (BGBl Teil I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - InvWoBaulG - vom 01.05.1993) vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16.07.03 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Ersten Brandenburgischen Bürokratieabbaugesetz (1. BbgBAG) vom 28.06.06 (GVBl. I S. 74)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.02 (BGBl. I S 1193) in Kraft seit 04.04.02, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Neufassung vom 26.05.04 (GVBl.

I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Ersten Brandenburgischen Bürokratieabbaugesetz (1. BbgBAG) vom 28.06.06 (GVBl. I S. 74)

Bekanntmachung der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 25.06.05 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

2. Umweltbericht gemäß §§ 2, 2a und Anlage 1 BauGB

1 Einleitung

1.1 Aufstellung des Bebauungsplans

Die Gemeinde Bestensee hat für das Gelände der Fischerei und der ehemaligen Nerzfarm am Pätzer Vordersee die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt mit dem Ziel, eine standortbezogene neue städtebauliche Ordnung zu sichern und zugleich die Voraussetzungen für eine durchgehende Wegeverbindung aus der Richtung Pätz bis zum Anschluss an die Schillerstraße in Bestensee zu schaffen.

Die Wegeverbindung wird für die Gewährleistung eines verkehrssicheren Schulweges zwischen Pätz und Bestensee ohne eine Einbeziehung der verkehrsreichen Bundesstraße B 246 benötigt.

1.2 Plangebiet

1.2.1 Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt zwischen der B 246 und dem Nordufer des Pätzer Vordersees. Er umfasst insgesamt eine Fläche von 19,4 ha in den Gemarkungen Bestensee und Pätz. Er wird wie folgt begrenzt:

Norden	B 246 – Hauptstraße/örtliche Haupterschließungsstraße
Osten	Waldflächen
Süden	Pätzer Vordersee
Westen	Glunzgraben mit Galeriewald

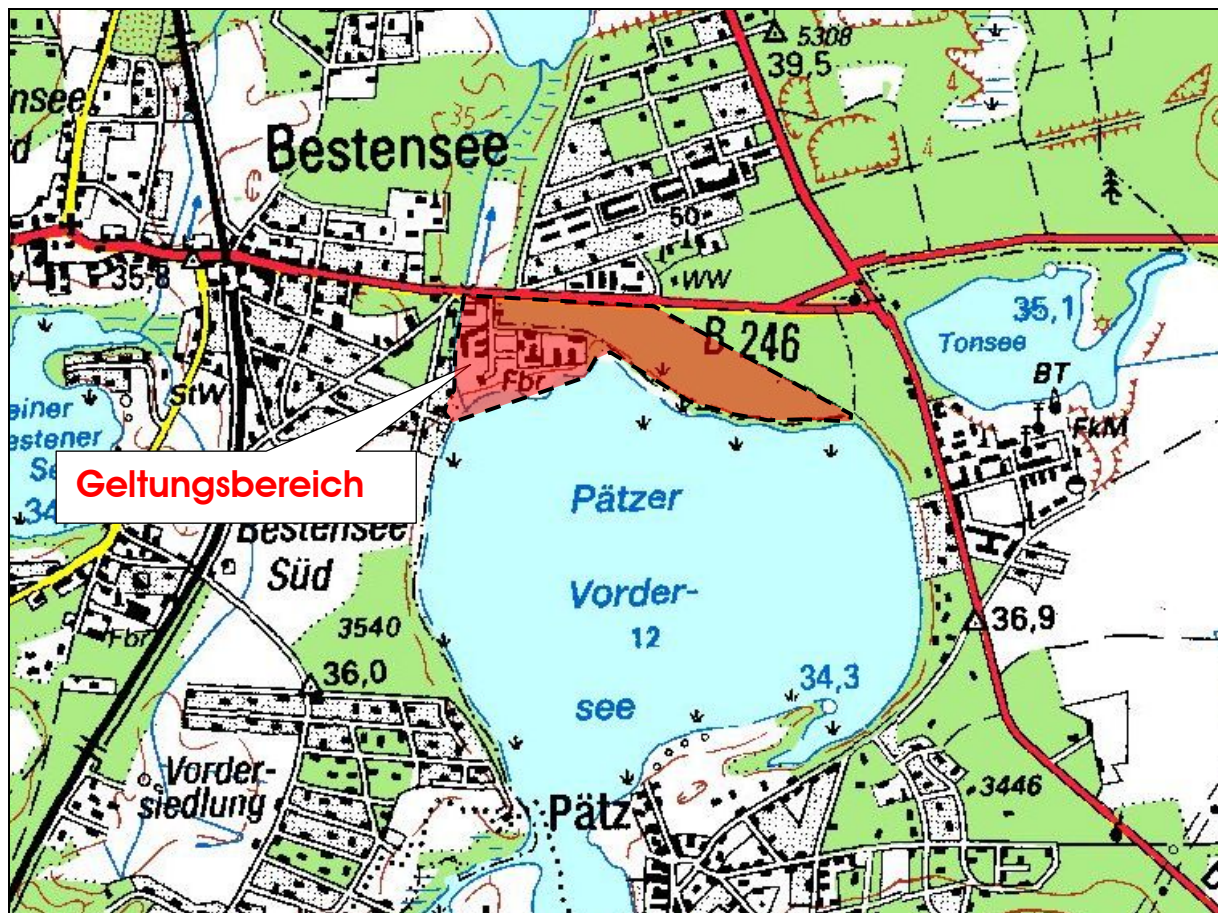


Abb. 1 Örtliche Lage des Geltungsbereiches

1.2.2 Naturräumliche Lage

Innerhalb der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs (LUA 1993) liegt das Plangebiet in der naturräumlichen

Großeinheit	82	Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet
Haupteinheit	822	hierin wiederum in der naturräumlichen Dahme-Seengebiet.

1.2.3 Aktuelle Flächennutzung

Der wesentliche Teil des Geltungsbereiches gehört zum traditionellen Siedlungsbereich in unmittelbarer Anbindung an die Ortslage Bestensee. Der Standort wurde früher überwiegend gewerblich genutzt (Fischerei, Netzbau, Nerzfarm) und dementsprechend mit den baulichen Anlagen ausgestattet. Aktuell noch in Nutzung befinden sich die Fischerei und Betriebsgebäude für Kleinbetriebe (Stahlbau, Netzbau, Holzbau). Ein beträchtlicher Anteil baulicher Anlagen ist ohne Nutzung und verfällt. Die Straßenverkehrserschließung ist über eine Zufahrt von der Bundesstraße B 246 in der Ortslage Bestensee gegeben.

1.3 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bestensee entwickelt.

Der FNP weist für die zur **Gemarkung Bestensee** gehörigen Teile des Geltungsbereiches folgende Nutzungsarten aus

Mischgebiet	Wohn- und Gewerbegrundstücke an der Hauptstraße (B 246)
Wald	Flächen östlich der Gemarkungsgrenze Pätz/Bestensee und nördlich des Pätzer Vordersees
Grünfläche	Freifläche hinter der nordwestlichen Uferzone des Pätzer Vordersees (Anbindung Schillerstraße Bestensee)

Für die zur Gemarkung Pätz gehörigen Teile des Geltungsbereiches weist der FNP folgende Nutzungsarten aus

Mischgebiet	- Wohn- und Gewerbegrundstücke südlich der B 246 - Gelände der früheren Nerzfarm
Sondergebiete	- Sondergebiet „Hotel“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO, südlich angrenzend an das bestehende Mischgebiet - Sondergebiet „Fischerei und Erholung“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO auf der Fläche des heutigen Fischereibetriebes
Wald	Uferzonen des Pätzer Vordersees (anteilig)
Grünfläche	- Geländestreifen entlang der Glunze - Uferzone des Pätzer Vordersees außerhalb des Waldes (anteilig)
Wasserfläche	Pätzer Vordersee

1.4 Wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes

1.4.1 Arten und Maße der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans umfasst jene Teile des Plangebietes, die bereits durch frühere Bebauung bzw. Nutzung nachhaltig geprägt sind. Folgende Arten und Maße der baulichen Nutzung sind vorgesehen

- ◆ Mischgebiete 1 und 2 mit Grundflächenzahl GRZ 0,2
- ◆ Mischgebiet 3 mit Grundflächenzahl GRZ 0,3
- ◆ Mischgebiete 4, 5 und 6 mit Grundflächenzahl GRZ 0,25
- ◆ Mischgebiet 7 mit Grundflächenzahl GRZ 0,6
- ◆ Sondergebiet SO „Hotel“ mit Grundflächenzahl GRZ 0,8
- ◆ Sondergebiet SO „Fischerei“ mit Grundflächenzahl GRZ 0,6

Für die Verkehrserschließung ist die Umgestaltung der vorhandenen Zufahrt und die Schaffung von Anliegerstraßen vorgesehen, die als Verkehrsflächen ausgewiesen werden.

1.4.2 Weitere Festsetzungen und Regelungen

Der Bebauungsplan weist zusätzlich zu den Flächen für bauliche Nutzungen und Verkehrserschließung die Festsetzungen von Grünflächen und von Wald (zu erhaltender Bestand) aus.

Darüber hinaus sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau eines für Fußgänger und Radfahrer nutzbaren Schulweges schaffen, welcher an der Gemarkungsgrenze zu Pätz an den vorhandenen Weg anschließt, bis zur ehemaligen Nerzfarm auf einem Waldweg verläuft und von hier südlich der Mischgebietsflächen bis an den Glunzgraben geführt wird. Mit einer Überbrückung der Glunze wird der Weg bis zum Anschluss an die Schillerstraße in Bestensee weitergeführt. Parallel zur Glunze soll ein zu Fuß begehbarer Weg bis an die B 246 (Wilhelm-Franke-Brücke) geführt werden. Diese geplanten Wege werden ebenfalls als Verkehrsflächen ausgewiesen.

1.5 Rechtsgrundlage der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach dem gegenwärtigen Wissenstand und den anerkannten Methoden durchzuführen. Sachgegenstand ist die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Schutzgüter und Inhalte. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht dargestellt, dessen Inhalt und Reihenfolge durch die Anlage 1 zum BauGB (zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) bestimmt sind.

1.6 Plangebietsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Aus den Darstellungen der Landschaftspläne für Bestensee und Pätz sowie aus der örtlichen Lage des Geltungsbereiches ergeben sich folgende lokale Ziele des Umweltschutzes:

1. Schutz der Uferzone des Pätzer Vordersee vor neuartigen Beanspruchungen in der Folge der baulichen Entwicklung
2. Erhaltung der Biotopfunktionen der Waldflächen und des Glunzgrabens
3. Sicherung der Funktionstüchtigkeit der von der Planung berührten Landschaftsschutzgebiete
4. Begrenzung der baulichen Beanspruchungen und Entwicklungen auf die nachhaltig vorgeprägten Siedlungsflächen
5. Erhaltung eines weitgehend ausgeglichenen Lokalklimas mit geringen lufthygienischen Belastungen
6. Angepasste Einbeziehung vorhandener Grünstrukturen (Freiflächen, Bäume, Gebüsche) in die Gestaltung der Bauflächen

1.7 Planungsbezogene Inhalte und Methoden der Umweltprüfung

1.7.1 Grundlegender Prüfumfang und Methodik

Die Umweltprüfung erfolgte in der Phase der Ausarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan. Auf der Grundlage von § 17 UVPG wurden dabei zunächst geprüft, ob das städtebauliche Planvorhaben unter die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder zu einer Vorprüfung des Einzelfalls nach Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz fällt und inwieweit die Prüfkriterien nach UVPG in der Umweltprüfung nach BauGB anzuwenden sind. Entsprechend dem Entwurf des Bebauungsplanes liegt die zulässige Grundfläche i.S. § 19 Abs. 2 BauNV im Geltungsbereich bei 16.400 m² und somit unter der niedrigsten Prüfgrenze von 20.000 m². Somit besteht keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder zu einer Vorprüfung des Einzelfalls. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird zugleich die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzung in einer Größe von ca. 0,95 ha geplant. Eine solche Umwandlung bedarf der Genehmigung nach § 8 LWaldG durch die zuständige untere Forstbehörde. Auch für eine Waldumwandlung von weniger als 1 ha besteht gem. Anlage 1 zum BbgUVPG (Nr. 23.2) i.V.m. Anlage 1 zum UVPG (Nr. 17.2.2) keine gesonderte umweltrechtliche Prüfpflicht.

Die Sachangaben, Hinweise, Vorschläge und fachlichen Anforderungen, die sich aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange ergaben, wurden in der Umweltprüfung berücksichtigt.

Als **Untersuchungsraum** für die Umweltprüfung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt. In diesem Areal sind alle Aspekte des örtlichen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in einer für die planerische Beurteilung hinreichenden Ausprägung vorhanden. Die

Bestandsaufnahme im Untersuchungsraum gründet sich auf die Darstellungen des Landschaftsplanes und wurde durch Erhebungen im Gelände zu ausgewählten Aspekten ergänzt.

Die **Durchführung der Umweltprüfung** erfolgt grundsätzlich durch eine schutzgutbezogene Ermittlung planbedingter Auswirkungen (Beeinträchtigungen) der Bestandssituation mit einer daraus folgenden Ableitung geeigneter und realistischer Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie speziell in der Eingriffsregelung zum Ausgleich bzw. Ersatz. Im Geltungsbereich und seiner von einer künftigen Bauphase berührten näheren Umgebung befinden sich keine Kulturgüter wie Kulturstätten, Denkmale oder Flächen mit Erholungs- oder Freizeitfunktion. Die vorhandenen Nutzungen werden in der städtebaulichen Planung berücksichtigt. Sonstige Sachgüter oder Flächen mit eingeschränkter Verfügbarkeit (wie z.B. Militärfächen) sind im Gebiet nicht vertreten. Im östlich gelegenen Wald innerhalb des Geltungsbereiches gibt gem. der Darstellung im Flächennutzungsplan eine Bodendenkmalsfläche, die jedoch nicht näher beschrieben ist.

Das nächstgelegene Denkmal liegt außerhalb des Geltungsbereiches auf der Nordseite der Hauptstraße am Glunzgraben. Es handelt sich um ein früheres kaiserliches Forsthaus. Da beide Denkmalsbereiche von der städtebaulichen Planung nicht berührt werden, wurde auf die thematische Behandlung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter in der Umweltprüfung verzichtet.

Die **Bewertung von Auswirkungen und Beeinträchtigungen** erfolgt grundsätzlich verbalargumentativ und wird wo erforderlich zur Veranschaulichung durch zahlenmäßig gefasste Größen untersetzt. Zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden Kompensationsmaßnahmen bestimmt, die die landeseinheitlichen Bemessungskriterien (HVE 1993) erfüllen. Die Größe der Ersatzaufforstung für die umzuwandelnden Waldflächen bemisst sich nach Maßgaben der Forstverwaltung.

1.7.2 Kriterium Erheblichkeit

Der Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt wurde eine sachgerechte Abschätzung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen vorangestellt.

Die begriffliche Fassung der **Erheblichkeit** folgt dabei der Bestimmung bei JEDICKE, wonach eine erhebliche Beeinträchtigung eines Schutzgutes dann vorliegt, *wenn durch eine vorhabens- oder planbedingte Einwirkung (i.S.v. Eingriff) eine Verschlechterung der Lebensbedingungen für den Menschen und/oder ein Verlust (eine Schädigung) von Kultur- und Sachgütern eintreten und/oder das kurz- bis mittelfristige Regenerationsvermögen der Natur überfordert wird und sich in der Folge andersartige Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes entwickeln.*

Diese Abschätzung geht von dem Ansatz aus, dass aus der Eigenart und den Standortbedingungen eines konkreten Vorhabens oder Planes i.d.R. spezifische und unterschiedlich intensive Auswirkungen erkennbar und zu beurteilen sind, was auch bedeutet, dass bestimmte Belange, die nach dieser Abschätzung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, in der Umweltprüfung nicht weiter behandelt werden. Die Differenzierung in dieser inhaltlichen Ausarbeitung wurde mit der Gemeinde abgestimmt. Bei naturwissenschaftlich bzw. technisch definierten Größen wird als Schwelle der Erheblichkeit der rechtsverbindliche Grenz- oder Richtwert angesetzt.

1.7.3 Landschaftsschutzgebiete

Der östliche Teil des Geltungsbereiches mit den Waldbereichen östlich der gewerblich geprägten Flächen sowie der Pätzer Vordersee gehören zum **Landschaftsschutzgebiet „Dahme-Heideseen“**. Das Landschaftsschutzgebiet wurde im Juni 1998 rechtsverbindlich festgesetzt.

Der übrige Teil des Geltungsbereiches befindet sich im **Landschaftsschutzgebiet „Teupitz-Köriser Seengebiet“**. Dieses in den 60er Jahren festgesetzte LSG wurde in seinem Bestand gem. § 78 Abs. 2 BbgNatSchG rechtsverbindlich übergeleitet und schützt jene Landschaftsteile, die nicht in das LSG „Dahme-Heideseen“ eingegliedert wurden.

Die Bedeutung der Landschaftsschutzgebiete besteht im Wesentlichen in der

- Sicherung des großflächigen Landschaftsmosaiks des Dahme-Seengebietes mit seinem Gewässerverbund, seinem Waldreichtum und der über Jahrhunderte entwickelten, weitgehend harmonischen Kulturlandschaft
- Erhaltung und Weiterentwicklung der ökologischen Funktionen der Landschaft, des Biotopverbunds insbesondere zwischen den Europäischen Natura 2000-Gebieten und den Naturschutzgebieten sowie der Vorkommen bedrohter Tier- und Pflanzenarten
- der Erhaltung und Ausgestaltung eines wertvollen Raumes für die naturnahe Erholung der Menschen.

Für die Durchführung des Bebauungsplanes im LSG Dahme-Heideseen ist die Erteilung einer Befreiung von den Verboten der Schutzgebietsverordnung gem. § 72 Abs. 3 durch die untere Naturschutzbehörde erforderlich. Hinsichtlich der Betroffenheit des LSG Teupitz-Köriser Seengebiet wurde im Beteiligungsverfahren 2004/2005 durch das MLUV Brandenburg die Feststellung der Vereinbarkeit mit den Schutzziele im LSG empfohlen und in Aussicht gestellt.

In der Umweltprüfung wird beurteilt, inwieweit durch die Entwicklung und Nutzung des Bebauungsplangebietes erhebliche Beeinträchtigungen für die Landschaftsschutzgebiete entstehen können. Diese Beurteilung bildet die fachplanerische Grundlage für die zu beantragende Befreiung bzw. Vereinbarkeitsfeststellung.

2 Beschreibung der Umweltbedingungen und Bewertung der Auswirkungen

2.1 Standortbegründung, Prüfung von Alternativen

Die Standorteignung und die Zulässigkeit der Entwicklung eines Mischgebietes sowie der Sondergebiete ist im Verfahren zur Änderung des FNP umfassend geprüft worden. Der Ausweisung im Flächennutzungsplan ist eine sachgerechte Abwägung von Alternativen vorausgegangen. Die grundlegenden Belange der Betroffenheit von Schutzgütern der Umwelt sind im parallel zur Änderung des genehmigten FNP aufgestellten Umweltbericht behandelt, wo auf die Aufstellung des Bebauungsplanes und die dazu erforderliche Umweltprüfung mit Eingriffsregelung verwiesen wird. Mit der Genehmigung des FNP ist die Standorteignung festgestellt. Eine erneute Prüfung oder die Untersuchung von Alternativen waren für die Umweltprüfung im Verfahren der Aufstellung des B-Plans deshalb nicht erforderlich.

2.2 Schutzgutbezogener Zustand der Umwelt

2.2.1 Schutzgut Mensch

Neben der aktuellen Nutzung (s. 1.2.3), die einen Teil des Geltungsbereiches für Wohnen bzw. menschliche Erwerbstätigkeit qualifiziert, ist die Erholungsfunktion des Waldes als schutzwürdige Nutzung einzuordnen. Da jedoch innerhalb der Waldflächen keine Anlagen oder besondere Strukturen für die menschliche Erholung bestehen und auch die Zugänglichkeit des Pätzer Vordersees nicht gegeben ist, ist der Erholungswert eher allgemeiner Natur. Typische Erholungsformen sind Spazieren und Radfahren, wofür der vorhandene Waldweg zwischen Pätz und Bestensee traditionell genutzt wird. Ein Zielgebiet der landschaftsgebundenen Erholung bilden die Waldflächen des Geltungsbereiches jedoch nicht.

Sonstige für die Lebensqualität und Gesundheit des Menschen zu berücksichtigende Belange sind im Geltungsbereich nicht anzutreffen.

2.2.2 Schutzgut Boden

Die grundlegende Oberflächenstruktur der Landschaftsregion wurde durch das Brandenburger Stadium der Weichselkaltzeit geprägt und von nacheiszeitlichen Erosionen und Ablagerung durch Wasser und Wind weitergeformt. Am Standort und in seiner Umgebung finden sich vor allem Talsandablagerungen und Dünensande. Die Gewässerverbindung vom Pätzer Vordersee über die Glunze zum Todnitzsee ist ein Abschnitt einer überörtlichen nacheiszeitlichen Schmelzwasserbahn, die nach Norden zur Dahme hin entwässert. Die natürlichen Sandböden sind zumeist sickerwasserbestimmt, so dass sich auf ihnen sich vor allem Sandbraunerden, tw. Sandrosterden entwickelt haben.

Die oberflächennahen Bodenverhältnisse sind fast im gesamten Plangebiet nachhaltig durch menschliche Nutzungen (Bebauung, Versiegelung von Verkehrsflächen, Verkippungen von Schüttgut, Ablagerungen von Gebäudeausrüstungen und Bauabbruch) verändert. Nachweise oder Verdachtsanhalte über Altlasten bestehen nicht.

Im Geltungsbereich besteht, gegliedert nach Bereichen, folgende bauliche Flächenbeanspruchung/Versiegelung:

Tab. 1 Bauliche Flächenbeanspruchung/Versiegelung - Bestand

Komplex	Anlagen/Befestigungen	Fläche (m²)	VF *	aVV** (m²)	Entsiegelungspotenzial	
					1:1	2:1 ***
Betriebsgebäude/ Wohngrundstück	Bürohaus, Nebenflächen	360	1,0	350	350	---
	Stellfläche	250	1,0	250	250	---
	Wohnhaus, Nebenflächen	220	1,0	220	220	---
	Nebengebäude (4)	220	1,0	220	22	---
	Hauptzufahrt anteilig (L 76 m x B 6 m)	460	1,0	460	460	---
	Schotterflächen (3)	190	0,5	95	95	---
Wohngrundstücke	Massivgebäude (4)	600	1,0	600	600	---
	Befestigte Nebenflächen (Parkplatz, Wege u.ä.)	520	1,0	520	520	---
Stahlbau/Holzbau/ Netzbau	Gebäude/ Hallen (8)	4.230	1,0	4.230	4.320	---
	betonierte Hof- und Stellflächen	4.270	1,0	4.270	4.720	---
	Hauptzufahrt anteilig (L 105 m x B 4 m)	420	1,0	420	420	---
	Schotterflächen	1.890	0,5	945	945	---
Fischerei und Umgebung	Fischerei, Nebenflächen, 2 Kleingebäude	430	1,0	430	430	---
	Heizhaus	620	1,0	620	---	1.240
	Nebenflächen des Heizhauses	160	1,0	160	160	---
	Kläranlage, Nebenanlagen	100	1,0	100	100	---
	Verkehrsflächen einschließlich anteilige Hauptzufahrt	1.105	1,0	1.105	1.105	---
	Betonflächen am Seeufer	400	1,0	400	400	---
Gewerbebrache	Lagerhalle	540	1,0	540	---	1.080
	Nebenflächen der Lagerhalle	435	1,0	435	435	---
	Gebäude der ehemaligen Nerzfarm	2.030	1,0	2.030	---	4.060
	Nebenflächen in der ehemaligen Nerzfarm	1.405	1,0	1.405	1.405	---
	Betonstreifen, betonierte Wege (532 lfd. m x B 1,2 m)	640	1,0	640	640	---
	Klärgruben, sonstige Befestigung	120	1,0	120	120	---
	Schotterflächen und vergleichbare Ablagerungen	2.045	0,5	1.020	1.020	---
Überplanter Waldweg	bodenverdichteter Weg (anteilig L 915 lfd. m x B 2,5 m)	2.288	0,5	1.144	1.144	---
GESAMT				22.729	19.881	6.380

* Der Versiegelungsfaktor VF wird in der Betrachtung als Komplementgröße zum Biotopflächenfaktor (BFF – naturhaushaltswirksame Fläche je Flächeneinheit nach BECKER u.a. angewendet, dabei gilt $VF+BFF = 1$)

** aVV – anrechenbare Vollversiegelung, unter Berücksichtigung des VF

*** Entsiegelungspotenzial 2:1 bei Abriss von Hochbauten mit Abrisskosten von deutlich > 10 €/m² Grundfläche (gem. HVE Pkt. 4.4.6) - Ansatz nur für Hochbauten, die im Zuge der städtebaulichen Neuordnung mit Gewissheit abgerissen werden müssen

Die bauliche Beanspruchung eines großen Teils des Geltungsbereiches ist hinsichtlich der mit Eingriffen verbundenen Umgestaltung des Plangebietes als **Vorbeeinträchtigung des Bodens** zu bewerten. Sie umfasst **26.261 m²**.



Abb. 2

Beispiel für überplante Altbebauung:
Lagerhalle der Gewerbebrache ohne Nutzung
(Hochbau mit Entsiegelungspotenzial von 2:1)

2.2.3 Schutzgut Wasser

2.2.3.1 Oberflächengewässer

Fließgewässer

Die westliche Grenze des Geltungsbereiches wird von der Glunze, dem Verbindungsgraben zwischen Pätzer Vordersee und Todnitzsee gebildet. Der Graben folgt trotz der Verbauungen noch dem natürlichen Niederungsverlauf. Er ist seiner Wasserqualität nach stark eutroph und besitzt eine mittlere Fließgeschwindigkeit. Am Verlauf des Grabens bestehen einige kleine Bootsbuchten für die Anlieger der privaten Wohngrundstücke.

Stillgewässer

Das Plangebiet liegt nördlich des Pätzer Vordersees. Dieser ist nach dem Hintersee der zweitgrößte See im Gemeindegebiet. In seiner Wasserqualität ist er stark eutroph. Der Wasseraustausch verläuft im See von Natur aus nur sehr langsam, so dass seine Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen als hoch einzuschätzen ist. Der See wird fischereiwirtschaftlich genutzt. Er besitzt ein hohes Erholungspotential, die Schwerpunktbereiche für die Gewässererholung liegen jedoch am Westufer (Bestensee Vordersiedlung) und in Pätz (Badestelle am Südufer). Der offene Uferabschnitt des Geltungsbereiches besitzt jedoch keine infrastrukturellen Voraussetzungen für die Erholungsnutzung. Im übrigen Abschnitt ist die Wasserfläche unzugänglich.

2.2.3.2 Grundwasserverhältnisse

Die natürlichen Grundwasserverhältnisse im Plangebiet sind durch die Lage des oberflächennahen Grundwasserleiters zwischen 34 und 35 m ü.HN geprägt. Es besteht eine direkte Wechselwirkung mit dem Wasserstand des Vordersees, der im Normalfall bei 34,3 m ü.HN liegt. Bezogen auf die Geländehöhen im Plangebiet liegt der Grundwasserflurstand durchweg unter 2 m. Unter diesen Voraussetzungen und in Verbindung mit den überwiegend gut durchlässigen Sandböden unterliegt das Grundwasser einer sehr hohen potentiellen Gefährdung gegenüber flächenhaft über den Bodenpfad eindringenden Schadstoffen. Quellen einer akuten Gefährdung sind am Standort jedoch nicht bekannt.

2.2.4 Schutzgüter Klima und Luft

2.2.4.1 Regionalklimatische Bedingungen

Das Plangebiet liegt nach überregionaler Einordnung im stark kontinental beeinflussten Binnentiefenland der ostbrandenburgischen Klimaregion „Odertal – Südostbrandenburg –Spreewald“. Es ist durch folgende Klimadaten gekennzeichnet:

Jahresmittel der Lufttemperatur	8,6 °C
Jahresmittel der Lufttemperatur Januar	- 1 °C
Jahresmittel der Lufttemperatur Juli	18 °C
mittlere Jahresniederschlagsmenge	531 mm
Jahresmittel der relativen Luftfeuchte	76 %
Hauptwindrichtung (Sektor SW-NW)	ca.40 %

Die Übergänge zwischen Großwetterlagen sind regional meist von einer hohen Witterungsveränderlichkeit begleitet. Bioklimatisch herrscht ein Schonungsklima, welches auch den klimatisch bedingten Erholungswert der Landschaft begründet.

2.2.4.2 Lokal- und Standortklima

Die Gemeinde Bestensee mit dem Ortsteil Pätz liegt außerhalb des klimatischen Wirkungsgebietes des engeren Verflechtungsraumes Brandenburg-Berlin, in welchem durch industrielle und gewerbliche Emittenten, durch stadtklimatische Erscheinungen oder verkehrsbedingte Immissionen vorrangig klimatische und lufthygienische Belastungen erzeugt werden. Im Gemeindegebiet sind vielmehr unterschiedliche klimatische Ausgleichsräume miteinander verbunden. Innerhalb des Geltungsbereiches stehen Siedlungsflächen, zusammenhängende Waldflächen und der Pätzer Vordersee als große Wasserfläche miteinander in Wechselbeziehung. Die siedlungs- bzw. gewerblich geprägten Flächen können dem Kleinklima gut durchgrünter Ortslagen zugeordnet werden. Die

Ruderal- und Wiesenflächen sowie der Bestand der Bäume und Baumgruppen tragen zur Staubbindung bzw. anteilig auch zur Beschattung bei. Lediglich der nahezu vollständig bebaute bzw. betonierte Gewerbebereich der Dachdeckerei/Holzbetrieb stellt durch Aufheizung und Wärmeabstrahlung bei hochsommerlicher Sonneneinstrahlung örtlich ein zeitweiliges Belastungsmoment dar. Kleinklimatisch positive Wirkung haben die Laubwaldbestände mit der Funktion der Kaltluftentstehung und Frischluftproduktion. Über die offene Seefläche hin ist trotz der windabschirmenden Wirkung der Erlenbruchbereiche zu allen Jahreszeiten der Luftaustausch gewährleistet. Zudem sichert die Gewässernähe eine relative Stabilität der Luftfeuchtigkeit. Die verkehrsbedingten Immissionen von der B 246 sind durch Wald und Bebauung für den Geltungsbereich überwiegend gering wirksam. Insgesamt handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich mit guten kleinklimatischen Voraussetzungen für Wohnen und Erholung.

2.2.5 Schutzgut Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten

2.2.5.1 Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets, Flora

Die Biotopstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches sind in ihrer Ausstattung und Qualität sowie in ihrer Nutzungsprägung deutlich differenziert. Im Komplex betrachtet sind im wesentlichen Siedlungsflächen, Wald und gewässergebundene Lebensräume miteinander verflochten. Innerhalb dieser können weitere Untergliederungen vorgenommen werden.

Tab. 2 Biotopstruktur des Geltungsbereiches

Bereich, Komplex	Biotoptyp	Lage, Beschreibung, Differenzierung, Bewertung
Gewässergebundene Lebensräume		
Fließgewässer Glunze	011342	- westliche Grenze des Geltungsbereiches - weitgehend verbauter Graben, beschattet, begleitet von 071021 Laubgebüsch frischer Standorte 071421 Baumreihe, weitgehend geschlossen und gesund, heimische Arten - nicht begradigt, dennoch weitgehend naturfern, Baumbestand erhaltungswürdig
Pätzer Vordersee	02103	- anteilig im südlichen Geltungsbereich - eutropher Landsee - Uferabschnitt für Fischerei massiv verbaut (naturfern) sonst mit örtlich naturnaher Verlandungszone (Röhricht, Erlenbruchwald, jedoch keine Schwimmblattzone), begleitet von 022111 Schilfröhricht (§ 32)
Wald		
Erlenbruchwald/ Erlenwald	081034	- Großseggen-Erlenwald (vorwiegend Schlanksegge <i>Carex gracilis</i>) - durchgehender Bestand mit Ausdehnung bis zu 30 m in direkter Wasserverbindung mit dem Pätzer Vordersee - Bestandteil der naturnahen Verlandungszone am Nordufer des Pätzer Vordersees (§ 32)
Erlen	081038	- Brennessel-Erlenwald am Nordwestufer des Pätzer Vordersees, eingezäunt und deutlich nutzungsbeeinflusst als Bootslagerplatz für Ruderboote
Laubwald feuchter Standorte	08291	- von Erlen und Alteichen geprägter Waldstreifen im Übergang vom Bruchwald zu früheren Nutzflächen - wenig beeinträchtigt, erhaltungswürdig
Eichen-Birken- Forst	08316	- standortgerechter Laubmischwald, relativ naturnah
Kiefernforst	08480	- Hagermoos-Kiefernforsten im nördlichen Geltungsbereich, Stangenholz - ökologische Bedeutung nachrangig - an der B 246 begleitet von 082814 Robinienvorwald trockener Standorte
Kiefern- Birkenforst	08686	- standortgerechter Mischforst, relativ naturnah - Nebenbaumarten Erle, Roteiche und alte Stieleichen
Siedlungsflächen		

Betriebsgebäude/ Wohngrundstück	12291/ 12321	- dörfliche Bebauung, ländlich geprägt/ Gewerbebrache mit hohem Grünflächeanteil - im Nordwesten des Geltungsbereiches zwischen Glunze und Hauptzufahrt - Differenzierung 03249 sonstige ruderaler Staudenfluren 051132 ruderaler Wiese, artenarm 07153 kleine bzw. ungeschichtete Baumgruppen - naturfern, häufig und typisch in ländlichen Siedlungsbereichen
3 Wohngrundstücke	12292	- nördlicher Geltungsbereich zur B 246 - dörfliche Bebauung mit städtischem Charakter - mehrgeschossige Wohngebäude mit hohem Anteil Garten und sonstigen Ziergrünflächen - tw. erhaltungswürdiger Altkiefernbestand
Betriebsbereich Fischerei	12311	- Gewerbefläche mit Gebäudebestand und betrieblich genutzten Freiflächen, dazu relativ hoher Anteil Grünflächen - Differenzierung 051132 ruderaler Wiese, artenarm 07153 kleine Baumgruppe (Schwarzerle/Uferzone)
Ungenutzte Gewerbeflächen	12321	- zwischen Dachdeckerei und Fischerei sowie östlich der Hauptzufahrt - Gewerbebrache verschiedener früherer Betriebe mit relativ hohem Anteil Grünflächen - Differenzierung 03229 ruderaler Halbtrockenrasen 03249 sonstige ruderaler Staudenflur 03341 Schilf-Landröhricht auf Sekundärstandort (keine schutzwürdige Ausprägung) 071021 Laubgebüsch frischer Standorte 0715x11 Baumgruppe heimischer Arten, Altbäume 07153 kleine Baumgruppe 082826 Birkenvorwald frischer Standorte 082827 Espenvorwald frischer Standorte 08480 Kiefernforst 08681 Kiefern-Eichenforst 08686 Kiefern-Birkenforst - nur Vorwaldstadien in relativ naturnaher Ausprägung, da standortgerechte Sukzession - sonst stark nutzungsbeeinflusste Ausprägung der Freiflächen und Waldanteile



Abb. 3
Ruderaler Halbtrockenrasen (03229) im Freigelände der Fischerei



Abb. 4
Glunzgraben, weitgehend verbaut und beschattet (011342)



Abb. 5
Laubwald feuchter Standorte (08291) südlich des Geländes der alten Nerzfarm im Übergang zum Erlenbruch am Pätzer Vordersee



Abb. 6
Birkenvorwald frischer Standorte (082826), aufgewachsen zwischen noch vorhandenen Fundamenten der Nerzhaltungsanlagen

Die Biotopstruktur der siedlungs- und nutzungsgeprägten Teile des Geltungsbereiches weist eine hierfür typische Flora mit begrenztem Artenspektrum auf. Nach Fläche und Häufigkeit sind Pflanzenarten der Ruderalfluren deutlich dominierend.

Ruderalfluren

Innerhalb der Ruderalfluren sind nährstoffreiche Staudenfluren bestimmend. Häufige Pflanzenarten sind Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*), Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Quecke (*Elytrigia repens*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Wiesenschafgarbe (*Achillea millefolium*). Auf Gelände mit größerer Bodenfeuchte zeigt sich ein höherer Anteil von Schilf (*Phragmites communis*). Weitere Arten, die zerstreut aber in größerer Zahl vorkommen, sind Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Wiesenknaulgras (*Dactylis glomerata*) Gundermann (*Glechoma hederacea*), Vogelmiere (*Stellaria media*), Brennessel (*Urtica dioica*) und Schöllkraut (*Chelidonium majus*). Auf mehr trockenen Standorten sind außerdem z.B. Gewöhnliche Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Graukresse (*Berteroa incana*), Schafschwingel (*Festuca ovina agg.*) oder Grasnelke (*Armeria maritima*) anzutreffen. Geschützte oder gefährdete Pflanzenarten wurden nicht angetroffen.

Baumbestände

In den Baumbeständen (Baumgruppen, Einzelbäume) innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Arten vertreten

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roskastanie
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Malus domestica</i>	Kultur-Apfel
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus domestica</i>	Kultur-Pflaume
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme

Erlenbruchwald und Uferrohricht am Pätzer Vordersee

Der Erlenbruchwald wird in seinem Baumbestand von Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) geprägt. Die lückige Krautzone besteht vorwiegend aus Schlanksegge (*Carex gracilis*). Dazu kommen u.a. Breitblättrige Merk (*Sium latifolium*) und Bittersüßer Nachtschatten (*Solanum dulcamara*) vor. Die Röhrichtzone ist relativ artenreich. Neben dem bestandsbestimmenden Schilf (*Phragmites communis*) treten u.a. in stärkerer Verbreitung Wasserdost (*Eupatorium cannabinum*), Sumpflabkraut (*Galium palustre*), Uferwolfstrapp (*Lycopus europaeus*) und Wasserminze (*Mentha aquatica*) auf. Weitere

vorkommende Arten sind Sumpfhhaarstrang (*Peucedanum palustre*), Sumpffarn (*Thelypteris palustris*), Pfennigkraut (*Lysimachium nummularium*) und Zottiges Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*) sowie das gefährdete Sumpflblutaue (*Potentilla palustris*/RL Bbg 3).

2.2.5.2 Aspekte der örtlichen Fauna

Fischotter

Die Glunze als Verbindungsgraben zwischen Pätzer Vordersee und Todnitzsee (weiter zum Zeesener See) gehört zu den in der Dahme-Seenregion vom Fischotter (*Lutra lutra*) gelegentlich durchwanderten Gewässern. Die Art gilt in Brandenburg als vom Aussterben bedroht (RL Bbg 1). Da die Glunze seit Jahrzehnten in ihrer Verbauung nicht wesentlich verändert wurde und die gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich früher wesentlich intensiver war, kann man davon ausgehen, dass eine gelegentliche Otterpassage nicht behindert wird. Der Durchlass unter der B 246 Wilhelm-Franke-Brücke) ist für den Otter prinzipiell geeignet. Aktuelle Beobachtungen oder direkte Nachweise liegen nicht vor.

Vogelwelt

In der Vogelwelt des Geltungsbereiches sind sowohl kulturfolgende, in Siedlungen häufige Arten als auch Arten der Waldbestände anzutreffen. Die nachfolgend aufgeführten Arten sind regelmäßig in dem von der städtebaulichen Umgestaltung betroffenen Bereich vertreten. Auf dem Pätzer Vordersee bzw. der Glunze wurden von den Wasservögeln Höckerschwan (*Cygnus olor*) und Stockente (*Anas platyrhynchos*) beobachtet.

Die angetroffenen Arten sind allgemein verbreitet und häufig und unterliegen keiner Gefährdung als Brutvogel. Aufgrund des örtlichen Lebensraumgefüges können die mit B gekennzeichneten Arten auch ohne unmittelbaren Brutnachweis, als Brutvogel eingestuft werden. Für einige Arten wie Haussperling, Hausrotschwanz und Bachstelze bietet insbesondere der brachliegende Gewerbebereich mit den ruinösen Gebäuden aktuell besonders günstige Nistbedingungen. Gefährdete Arten mit spezialisierten Ansprüchen an Art und Größe ihres Lebensraumes wurden nicht festgestellt. Unter den Vogelarten befinden sich keine Arten des Anhangs I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie, für die besondere Schutzmaßnahmen sicherzustellen sind.

Tab. 3 Nachgewiesene Vogelarten im Geltungsbereich

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Bemerkungen
<i>Aegithalos caudatus</i>	Schwanzmeise	
<i>Carduelis chloris</i>	Grünfink	B
<i>Certhia brachydactyla</i>	Gartenbaumläufer	B
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube	
<i>Dendrocopus major</i>	Buntspecht	B
<i>Emberiza schoeniclus</i>	Rohrhammer	B
<i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen	B
<i>Ficedula hypoleuca</i>	Trauerschnäpper	B
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink	B
<i>Garrulus glandarius</i>	Eichelhäher	
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze	B
<i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise	B
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	B
<i>Passer domesticus</i>	Haussperling	B
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz	B
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	B
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp	B
<i>Phylloscopus trochilus</i>	Fitis	B
<i>Picus viridis</i>	Grünspecht	
<i>Sitta europaea</i>	Kleiber	B
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchsgrasmücke	B
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Zaunkönig	B
<i>Turdus merula</i>	Amsel	B
<i>Turdus philomelos</i>	Singdrossel	B

B – aufgrund der Lebensraumstruktur als Brutvogel bzw. wahrscheinlicher Brutvogel einzustufen

Tagfalter

Im Geltungsbereich wurden insbesondere in den offenen Bereichen folgende Tagfalterarten beobachtet. Die Vorkommen entsprechen den Lebensraumbedingungen. Die Arten gehören zu den verbreiteten und unterliegen keiner Gefährdungseinstufung. Unter den Tagfalterarten befinden sich keine Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, die als streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse gelten.

Tab. 4 Nachgewiesene Tagfalterarten im Geltungsbereich

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Anthocharis cardamines	Aurorafalter
Gonepteryx rhamni	Zitronenfalter
Inachis io	Tagpfauenauge
Nymphalis antiopa	Trauermantel
Pieris brassicae	Kohlweißling
Polyommatus icarus	Hauhechelbläuling

2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen drei Landschaftsbildtypen unmittelbar miteinander in Berührung. Diese Landschaftsbildtypen sind regional im Dahme-Seengebiet weit verbreitet und prägend, wobei lokal keine typisch dörfliche Siedlungsstruktur anzutreffen ist.

Siedlungsgeprägte Landschaft

Die bebauten Wohn- und Gewerbeflächen, einschließlich des Uferabschnitts der Fischerei und der Glunze gehören zum Siedlungsbereich, der an die Ortslage Bestensee gebunden ist. Die Siedlungsstruktur ist von Gewerbebauten dominiert und wenig harmonisch. Die brachliegenden Gewerbeflächen stellen in ihrem Zustand mit überwiegend beschädigten oder zerstörten Gebäuden eine starke Störung des Ortsbildes dar. Die Außenwirkung ist jedoch wegen der abgeschirmten Lage nur gering. Der zur Fischerei gehörende Uferabschnitt ist wegen seiner Nutzung und Verbauung ohne Erholungs- und Erlebniswert. Andererseits besteht gerade von hier aus freie Sicht über die ausgedehnte Seefläche nach Süden. Innerhalb der Siedlungsfläche gibt es einen prägenden und erhaltungswürdigen Altbaumbestand.

Waldgeprägte Landschaft

Zur waldgeprägten Landschaft gehören die Wald- bzw. Forstbestände östlich der bebauten Flächen. Die überwiegend monokulturellen Forste mit einem hohen Anteil Waldkiefer sind nur bedingt naturnah. Naturnahe Waldbilder zeigen sich mit anteiligen Laubwaldbeständen und dem Erlenbruch. Die weitgehend störungsfreien Waldbereiche sind insgesamt von mittlerem Erlebniswert, vor allem in der ortsnahen Erholung und für die Wegeverbindung nach Pätz abseits der Straßen.

Gewässergeprägte Landschaft

Der Pätzer Vordersee mit seinen Flachuferbereichen gehört zu den wertvollen großen Gewässern des Dahme-Seengebietes. Der Übergang vom Wasser über ausgedehnte Röhrichte zum Erlenbruch an seinem Nordufer gehört zu den naturnahen Landschaftselementen. Landseitig sind diese Zonen nahezu unzugänglich und daher kaum gestört. Der Erlebniswert wiederum entfaltet sich dadurch von der Wasserseite aus.

Entsprechend den übergeordneten Planungen besteht für die siedlungsgeprägten Bereiche ein Erneuerungsbedarf, der zu einer standortangepassten städtebaulichen Ordnung führt, die naturnahen Uferstrukturen in der seegebundenen Lage nicht beeinträchtigt und die Zugänglichkeit sowie die Möglichkeit der Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit herstellt.

2.3 Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt

2.3.1 Prüfung der Erheblichkeit für die Schutzgüter der Umwelt – Übersicht

Abgeleitet aus der Lage und dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplanes ergeben sich einige Aspekte, nach denen bestimmte Beeinträchtigungen von Schutzgütern ausgeschlossen werden können.

1. Aufgrund der Lage und der Streuung der vorbeeinträchtigten Flächen sind zur Realisierung der künftigen Bauvorhaben umfangreiche Abriss- und Beräumungsarbeiten erforderlich. Zeitweilige baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens (Bodenabtrag, Verdichtung, Ablagerung), wie sie sonst regelmäßig bei Bauvorhaben auftreten, sind daher geringfügig.
2. Es tritt keine erhebliche Ausdehnung von Siedlungsfläche ein.
3. Eine Realisierung neuer Bebauungen und auch die zulässigen Nutzungen sind planmäßig nicht mit einem offenen Umgang mit wassergefährdenden oder bodenbelastenden Stoffen verbunden. Mögliche Beeinträchtigungen können daher nur im Falle von Störungen, Havarien oder unsachgemäßem Umgang eintreten, was jedoch nicht Gegenstand der Eingriffsregelung ist.
4. Die Qualifizierung der Gewässernutzung am Pätzer Vordersee kann auf den bereits ausgebauten bzw. erschlossenen Uferabschnitt beschränkt werden. Eingriffe in geschützte Bereiche sind nicht erforderlich.
5. Die Umgestaltung des Gebietes erzeugt weder durch die baulichen Anlagen noch durch die Nutzung beeinträchtigende Wirkungen auf das Standortklima oder lufthygienische Situation.
6. Der Ausbau des Schulweges im Waldbereich ist fast vollständig auf einem vorhandenen Waldweg vorgesehen. Eine neuartige Zerschneidung oder flächenhafte Beanspruchung von bestockten Flächen erfolgt nicht. Die Waldbestände werden in ihrem Gefüge und in ihrer Biotopfunktion nicht beeinträchtigt.

Tab. 5 Planbezogene Abschätzung von Beeinträchtigungen und deren Intensität (Übersicht)

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

Schutzgut	Beeinträchtigung		
	baubedingt	anlagebedingt	nutzungsbedingt
Mensch	O	----	----
Boden	----	X	----
Klima/Luft	----	----	----
Wasserhaushalt	----	O	----
Arten und Lebensgemeinschaften	X	----	----
Landschaftsbild	----	O	----



Abb. 7

Vorhandener Waldweg zwischen Pätz und Bestensee, der für den Ausbau des Schulweges genutzt werden soll

2.3.2 Auswirkungen auf den Menschen

Erhebliche Beeinträchtigungen für den Menschen sind durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Die angestrebte städtebauliche Neuordnung stellt eine Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldbedingungen der heutigen Anwohner dar. Mögliche gewerbliche Nutzungen in den Sonder- und Mischgebietsflächen sind auf Betriebe bzw. Einrichtungen beschränkt, die mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Eine Verschlechterung der örtlichen Immissionslage (Lärm, Luftschadstoffe) durch Verkehr oder Anlagen kann ausgeschlossen werden. Die allgemeine Erholungsfunktion des Waldes wird nicht eingeschränkt.

2.3.3 Auswirkungen auf Boden und Bodenfunktionen

Eine erhebliche Eingriffsfolge für das Schutzgut Boden ergibt sich aus dem anlagebedingten Zuwachs an Bodenversiegelung. Dieser ergibt sich aus der Differenz zwischen der bestehenden Bodenbeanspruchung (s. Tab. 1) und der nach B-Plan zulässigen Überbauung, einschließlich der Verkehrsflächen und Wege.

Für die Flächen der zulässigen Überschreitungen für Nebenanlagen nach BauNV wurde ein Versiegelungsfaktor VF von 0,7 berücksichtigt, da in diesen Flächen regelmäßig Zufahrten, Stellplätze u.ä. liegen, die ihrer Funktion nach als teilversiegelte Flächen ausgebildet werden können. Für die Baugebiete MI 1 bis MI 7 wird eine zulässige Überschreitung der GRZ um 50 %, für das Sondergebiet Fischerei eine Überschreitung bis zur GRZ von 0,8 angesetzt.

Tab. 6 Herleitung der planbezogenen anlagebedingten Bodenversiegelung

Planbereich	Fläche (m ²)	GRZ	überbaubar (m ²)	Überschreitung	VF*	aVV (m ²)*
Baugebiete						
MI 1	5.629	0,2	1.126		1,0	1.126
				563	0,7	394
MI 2	4.926	0,2	985		1,0	985
				493	0,7	345
MI 3	12.743	0,3	3.823		1,0	3.823
				1.911	0,7	1.337
MI 4	1.339	0,25	334		1,0	334
				167	0,7	117
MI 5	2.820	0,25	705		1,0	705
				353	0,7	247
MI 6	3.197	0,25	799		1,0	799
				399	0,7	279
MI 7	7.419	0,6	4.451		1,0	4.451
				1.483	0,7	1.038
SO Hotel	5.637	0,8	4.509	-----	1,0	4.509
SO Fischerei	1.769	0,6	1.061		1,0	1.061
				354	0,7	248
Zwischensumme						21.798
Verkehrsflächen, Wege						
Öffentliche Verkehrsfläche	7.584	-----	-----	-----	1,0	7.584
Schulweg** (L 1.344m x B 2m)	2.866	-----	-----	-----	0,7	2.006
Weg Glunze** (L 330 m x B 1m)	330	-----	-----	-----	0,3	100
Zwischensumme						9.690
Gesamt						31.488

* Berücksichtigung dieser Größen wie Tab. 1

** Für die Flächenermittlung wurde nur die tatsächlich geplante Ausbaubreite berücksichtigt.

Gegenüber der Ausgangssituation mit 26.261 m² anrechenbarer Vollversiegelung entsteht ein **Zuwachs** um **5.227 m²**. Hierfür ergibt sich ein Kompensationsbedarf.

2.3.4 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Mit der anlagebedingten Entstehung zusätzlicher versiegelter Flächen wird primär eine Verringerung des Flächenpotentials zur Niederschlagsversickerung und eine Minderung der möglichen Grundwasserneubildung erzeugt. Da die überbauten bzw. befestigten Flächen sich jedoch innerhalb des Gebietes in vergleichbarer Lage wie vorher finden, nimmt die potentielle Auswirkung auf die Versickerung keine erheblichen Ausmaße an. Da außerdem die Ableitung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes erfolgen soll, tritt keine Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushaltes ein. Spezielle Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Die für eine künftige Überbrückung der Glunze mit dem Schulweg erforderliche Erweiterung des Ufers des Pätzer Vordersees stellt weder für die Biotopfunktion des Seeufers noch für die Gewässerqualität eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Die nicht vermeidbare Fällung von Bäumen für die notwendige Baufreiheit wird unter 2.3.5 berücksichtigt. Die Zulässigkeit der Ufererweiterung bedarf einer wasserrechtlichen Prüfung.

2.3.5 Auswirkungen auf Lebensräume und Arten

Die beeinträchtigenden Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften entstehen mit der Beräumung des Geländes und dem nachfolgenden Baugeschehen. Die Beseitigung der kleinen Laubgebüsche und die Beanspruchung der ruderal geprägten Freiflächen stellt eine geringfügige Beeinträchtigung dar. Sie sind für das Biotopgefüge, das in seiner grundlegenden Zusammensetzung Siedlung-Wald-Gewässer erhalten bleibt, von untergeordneter Bedeutung. Die geschützten Biotope werden nicht berührt. Eine Bestandsbedrohung vorkommender Pflanzenarten entsteht nicht, da die verbleibenden Freiflächen und künftigen Grünflächen das Potenzial zur Ansiedlung des heute vorhandenen floristischen Spektrums behalten bzw. besitzen. Gefährdete Tier- und Pflanzenarten sind nicht betroffen.

Als erhebliche Eingriffsfolgen sind die **Beanspruchung von Waldflächen** und die nicht vermeidbare **Fällung von Bäumen** außerhalb der Waldbestände anzusehen. Die Betroffenheit von Waldflächen wurde mit der unteren Forstbehörde fachlich abgeglichen und in einem Protokoll dokumentiert

Tab. 7 Beanspruchung von Wald

Flur	Flurstück	Fläche (m ²)	Waldbiotoptyp	Bemerkungen
Gemarkung Pätz				
1	75	518	Birken-Vorwald 082826	2 Teilflächen, 228 und 290 m ²
		230	Espen-Vorwald 082827	
		1.647	Kiefernforst 08480	3 Teilflächen, 112, 343 und 1.192 m ²
		2.200	Kiefer-Eichen-Forst 08681	
Zwischensumme		4.595		
Gemarkung Bestensee				
5	5 und 85	2.290	Waldweg	Waldeigenschaft, jedoch nicht bestockt
		1.420	Birken-Vorwald 082826	
		472	Kiefernforst 08480	
		305	Eichen-Birken-Forst 08316	3 Teilflächen, 13, 142 und 150 m ²
		457	Ruderalfläche 03249	festgestellte Waldeigenschaft
Zwischensumme		4.944		
Gesamt		9.539		

Die dauerhafte Beanspruchung von Wald erfordert eine Waldumwandlung gem. § 8 LWaldG durch die zuständige Forstbehörde und ist durch einen Ersatzaufforstung zu kompensieren.

Tab. 8 Fällung von Bäumen

Planbereich	Baumart	Durchmesser (m)	Schädigung *	Ersatzbedarf *
MI 1	Eschenahorn	0,4	-----	2
	Rosskastanie	0,7	-----	4
MI 3	Hängebirke	0,4	-----	2
	Kiefer	0,5	> 25 %	2
	Kiefer	0,6	> 25 %	2
	Stieleiche	0,4	> 50 %	1
	Kiefer	0,3	> 25 %	1
	Kiefer	0,4	-----	2
	Kiefer	0,6	-----	3
	Hängebirke	0,4	-----	2
	2 x Hängebirke	0,3	-----	2x1 =2
	Hängebirke	0,2	-----	1
	Hängebirke	0,1	-----	ohne
	Birne	0,2	> 50 %	1
	Birne	0,3	> 25 %	1
	MI 4	Stieleiche	1,0	-----
Kiefer		1,0	> 25 %	4
MI 6	Pflaume	0,4	-----	2
Verkehrsflächen	Hängebirke	0,2	-----	1
	Hängebirke	0,4	tot	ohne
	Flatterulme	0,6	-----	3
SO Hotel	Flatterulme	0,9	-----	5
	Kiefer	0,1	-----	ohne
	Hängebirke	0,1	-----	ohne
Überbrückung Glunze	9x Erle	0,3	-----	9
Gesamt	34			56

* Einschätzung der Schädigung nach Stufen visuell und Ermittlung des Ersatzbedarfs gem. § 7 Abs. 1 der kommunalen Baumschutzsatzung

2.3.6 Auswirkungen auf Landschafts- und Ortsbild

Die künftige städtebauliche Veränderung im Plangebiet verändert die Gegebenheiten des Landschaftsbildes nicht. Der komplexe Zusammenhang von Siedlung, Gewässer und Wald bleibt in der Lage und in seinem Verhältnis zueinander erhalten. Der geordnete und aufeinander abgestimmte Ersatz der bisherigen alten bzw. ruinösen Bausubstanz stellt die Verwirklichung eines angestrebten Ziels der Ortsentwicklung und gleichzeitig eine wesentliche Aufwertung des Ortsbildes dar, die den naturschutzfachlichen Anspruch der landschaftsbildgerechten Wiederherstellung bzw. Neugestaltung erfüllt. Die Bauhöhen in den Mischgebieten gewährleisten, dass die abschirmende Wirkung des Bruchwaldgürtels zum See hin erhalten bleibt. Mit der Errichtung eines Hotels in der Tiefe des offenen Uferabschnittes wird ein reizvoller Aspekt der Erneuerung im Orts- und Landschaftsbild geschaffen, der zu einem Blickfang werden kann.

Als lokale Beeinträchtigung sind die Baumfällungen (darunter einige prägende Exemplare) sowie die Beseitigung kleiner Wald- und Vorwaldbestände zu betrachten. Sie sind jedoch im Verhältnis zur Gesamtentwicklung des Standortes von geringerer Bedeutung. Sie entfalten keine gravierende Außenwirkung und sind zudem durch Neuanpflanzungen innerhalb der Baugebiete ausgleichbar.

2.3.7 Auswirkungen auf die Landschaftsschutzgebiete

Die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des Plangebietes steht nicht im Widerspruch zu den Schutzzwecken der Landschaftsschutzgebiete. Es ergibt sich keine beeinträchtigende Wirkung auf die geschützte Landschafts- und Nutzungsstruktur der Gebiete.

Die wesentliche Beanspruchung von LSG-Flächen liegt im LSG „Teupitz-Köriser Seengebiet“. Nach Einschätzung der Fachbehörde für Naturschutz im bisherigen Verfahren der Planaufstellung sind diese Flächen wegen ihrer Vorprägung durch bauliche Nutzung und ihrer Biotopausstattung jedoch nicht von substantieller Bedeutung für dieses Schutzgebiet. Die Beanspruchung des LSG „Dahme-

Heideseen“ betrifft nur eine geringe Fläche am östlichen Rand des Mischgebietes sowie den geplanten Ausbau des vorhandenen Waldweges zum Schulweg. Es handelt sich um eine geringfügige Inanspruchnahme außerhalb der für dieses LSG wesentlichen Landschaftsteile.

Eine Einschränkung des Erholungswertes der LSG ist nicht absehbar. Verbotene Handlungen, die den Charakter des Gebietes verändern können oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen, werden nicht eingeleitet oder begünstigt.

Die Funktion und die Leistungsfähigkeit der Landschaftsschutzgebiete bleiben erhalten.

2.4 Standortentwicklung ohne Bebauungsplan

Der Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes würde dazu führen, dass die Bestandssituation auf lange Sicht im Wesentlichen erhalten bleibt. Bauliche Veränderungen wären nur im Rahmen der bestandskräftigen Nutzung im Einzelfall möglich. Die über den Flächennutzungsplan eingeleitete und anstrebenswerte städtebauliche Ordnung könnte nicht verwirklicht werden.

Trotz fortschreitenden Verfalls auf der einen und fortschreitender Sukzession auf der anderen Seite ist eine nach Umweltaspekten positive „Eigenentwicklung“ nicht zu erwarten. Die Ausprägung schutzwürdiger Biotopstrukturen oder die Einwanderung seltener oder gefährdeter Pflanzen- oder Tierarten sind nicht wahrscheinlich. Ohne Regulierung über einen Bebauungsplan verbliebe langfristig eine deutliche Disharmonie im Ortsbild.

Die Beseitigung alter baulicher Anlagen bzw. Beräumung aufgelassener Bauflächen ist ohne den Hintergrund eines Bebauungsplanes nur zum Zwecke des Landschafts- bzw. Naturschutzes ökonomisch nicht realistisch.

2.5 Eingriffsregelung

2.5.1 Übersicht zum Kompensationsbedarf

Aus den nicht vermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen (Eingriffsfolgen) ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

1. Ausgleich oder Ersatz für einen Zuwachs an Bodenversiegelung von 5.227 m²
2. Ersatz von 34 Baumfällungen durch 56 Neupflanzungen
3. Ersatzaufforstung für die umzuwandelnde Waldfläche von 9.539 m² nach den von der Forstbehörde vorgegebenen differenzierten Ersatzverhältnissen

2.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen

Baumschutz

Die im Geltungsbereich des B-Plans außerhalb des Waldes zu erhaltenden Bäume werden während der notwendigen Beräumungsarbeiten sowie während der Bau- und Erschließungsarbeiten gegen Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gem. DIN 18920 (Markierung von Schutzbereichen bzw. nach innen abgepolsterte Bohlenummantelung) gesichert.

Biotopschutz

Die im Geltungsbereich nicht von der städtebaulichen Entwicklung berührten Biotopstrukturen werden gegen jegliche Beeinträchtigungen durch Bau- und Erschließungsarbeiten geschützt. Dem Vorrang des Biotopschutzes unterliegen der Erlenbruchwald am Pätzer Vordersee sowie die Mischwaldbestände südlich und östlich der Mischgebietesfläche auf der früheren Nerzfarm sowie beiderseits des auszubauenden Schulweges. Um das Befahren mit Fahrzeugen, das Abstellen von Technik und das Ablagern von Bauabbruch, Baumaterialien oder Bodenaushub zu verhindern, werden auch hier Schutzbereiche markiert oder u.U. auch mobile Bauzäune errichtet.

Artenschutz

Soweit der Abriss von Gebäuden und die Fällung der Einzelbäume nicht außerhalb der gesetzlichen Sperrzeit gem. § 34 BbgNatSchG durchgeführt werden können, werden vorsorgliche Einzeluntersuchungen über Vorkommen von Nist-, Brut- oder anderen Lebensstätten durchgeführt

und in der Begründung zur Antragstellung auf Befreiung gem. § 72 BbgNatSchG dargelegt. Bei Vorkommen von Lebensstätten werden Abriss oder Fällung zeitlich verlagert.

Minderung der Bodenbeeinträchtigungen

Zur Minderung der Beeinträchtigung von Bodenfunktionen werden für die Befestigung der Zufahrten zu den Grundstücken, der Kfz-Stellflächen sowie sonstiger Nebenanlagen nur durchlässige Oberflächenbeläge (Rasengittersteine, großfugiges Pflaster oder vergleichbare Bauweisen) zugelassen.

2.5.3 Kompensation nach Waldrecht – Ersatzaufforstung

Die Größe der erforderlichen Ersatzaufforstung wurde im Zusammenhang mit der Ermittlung der Umwandlungsfläche durch untere Forstbehörde nach folgender Herleitung auf 15.659 m² festgelegt.

Tab. 9 Herleitung der Ersatzaufforstungsfläche

Waldstruktur	Fläche (m ²)	Summe (m ²)	Umwandlungs- verhältnis*	Ersatzaufforstungs- fläche (m ²)
Monokulturen u.ä.				
Waldweg	2.290	4.866	1:1,3	6.326
Kiefernforst	2.119			
Ruderalfläche	457			
Mischkulturen				
Eichen-Birken-Forst	305			
Kiefern-Eichen-Forst	2.200			
Waldstruktur	Fläche (m²)	Summe (m²)	Umwandlungs- verhältnis*	Ersatzaufforstungs- fläche (m²)
Birken-Vorwald	1.938	4.673	1:2	9.346
Espen-Vorwald	230			
Gesamt	9.539			15.672

* Umwandlungsverhältnis gem. forstfachlicher Stellungnahme vom 15.10.2004

Die Ersatzaufforstung wird vollständig außerhalb des Geltungsbereiches realisiert. Sie ist durch einen Vertrag rechtlich gesichert und ist wie folgt vorgesehen:

	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe [m ²]	Baumart	Aktenzeichen Erstaufforstungsgenehmigung
A	Glienick	3	523	11 274	Traubeneiche, Kiefer, Hainbuche Waldsaumgehölze	601-7020-6/02/04 vom 27.01.2005 Verlängert am 25.06.2007
B	Berkenbrück	1	66	4 398	Roteiche, Linde, Kiefer Waldrand	07D2-7020-6/04/03

2.5.4 Kompensationsmaßnahmen nach Naturschutzrecht

2.5.4.1 Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Bodenentsiegelung

Auf der Waldschneise am östlichen Rand des Geltungsbereiches wird der funktionslos gewordene Belag aus 1 m breiten Betonplatten aufgenommen und zu entsorgt. Die Länge innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 580 m, was einer Bodenentsiegelung von 580 m² entspricht. Die Beräumung der Betonplatten wird außerhalb des Geltungsbereiches in der Gemarkung Pätz noch auf einer Länge von 70 m weitergeführt. Die gesamte Entsiegelungsfläche beträgt somit 650 m².

Ersatzpflanzungen von Bäumen auf Grundstücken der Mischgebiete

Auf den Grundstücken der Mischgebiete MI 1 bis 6 (Gesamtfläche 30.654 m²) ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum bzw. Obstbaum gem.

Artenauswahlliste anzupflanzen. Insgesamt sind 77 Bäume anzupflanzen. Als Pflanzgut sind junge Hochstämme in der Qualität 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm (Laubbäume) bzw. Wuchshöhe 150-200 cm (Obstbäume) zu verwenden. Von den 77 Bäumen werden 56 Exemplare als der notwendige Ersatz von Bäumen gemäß kommunaler Baumschutzsatzung angerechnet. Die weiteren 21 Exemplare gehen in die Ersatzpflanzungen für Bodenversiegelung ein.

Ersatzpflanzung von Bäumen für Bodenversiegelung

Als anteiliger Ersatz für nicht ausgleichbare Bodenversiegelung sind im Geltungsbereich an folgenden Stellen einheimische standortgerechte Laubbäume anzupflanzen:

- | | |
|---|--------------|
| - an der Grenze zwischen den Mischgebieten 1 und 7 | 2 Exemplare |
| - auf den Grünflächen im Mischgebiet 7 | 38 Exemplare |
| - auf der Grünfläche am Ende der Schillerstraße | 6 Exemplare |
| - auf der Nordseite des Schulweges, südlich des Baugebietes 4 | 6 Exemplare |
| - an der Westseite des Sondergebietes Hotel | 5 Exemplare |

Der Pflanzabstand der Bäume in der Reihe bzw. in der Gruppe soll variabel in der Spanne zwischen 8 und 10 m liegen. Auch hier sind Bäume nach Artenauswahlliste in der Qualität 2x verpflanzt, junger Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm zu verwenden. Unter Einbeziehung der 21 Exemplare aus den Pflanzungen in den Grundstücken der Mischgebiete 1 bis 6 werden insgesamt 78 Bäume als Ersatz für Bodenversiegelung gepflanzt. Damit wird unter Berücksichtigung der zulässigen Bemessung (1 Baum je 50 m²) der anteilige Ersatz für 3.900 m² Neuversiegelung gewährleistet.

Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke

An der Grenze zwischen den Sondergebieten Hotel und Fischerei wird eine freiwachsende 2 m breite Hecke aus einheimischen Laubsträuchern gepflanzt. Als Pflanzgut wird Baumschuleware gem. Artenliste, 2xv. Höhe 40-70 cm verwendet. Die Pflanzdichte beträgt 3 Sträucher je 2 m². Die Bepflanzung der insgesamt 100 m² wird entsprechend der zulässigen Bemessung (flächige Bepflanzungen im Flächenverhältnis 1:2) als Ersatz für 50 m² Bodenversiegelung angerechnet.

Die Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich sind durch Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 bzw. 25 a) BauGB rechtsverbindlich gesichert.

Artenlisten für Ersatzpflanzungen und Gestaltungspflanzungen

Tab. 10 Baumarten für Ersatzpflanzungen und sonstige Gestaltungen

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Auen-Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	Süßkirsche/Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Holzbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>

Tab. 11 Heimische Straucharten für Hecken- und Gestaltungspflanzungen

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Haselnuß	<i>Coryllus avellana</i>	Filzrose	<i>Rosa tomentosa</i>
Eingrifflicher Weißd.	<i>Crataegus</i>	Heckenrose	<i>Rosa corymbifera</i>
<i>monogyne</i>		Kratzbeere	<i>Rubus caesius</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus</i>	Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
<i>europaea</i>		Salweide	<i>Salix caprea</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
		Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Kreuzdorn	<i>Rhamnus</i>
Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>		<i>catharticus</i>
Auen-Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Gemeiner Wacholder	<i>Juniperus</i>

Besenginster <i>scoparius</i>	<i>Sarothamnus</i>	<i>communis</i>
Färber-Ginster	<i>Genista tinctoria</i>	

2.5.4.2 Renaturierung des Dorfteiches Bestensee

Bereits in der Planfassung des B-Planes vom Oktober 2004 wurde dem Eingriff im Plangebiet die Renaturierung des Dorfteiches in Bestensee gegenüber der Kirche als externe Ersatzmaßnahme zugeordnet. Mit dieser Maßnahme sollten die Biotopfunktion des Dorfteiches als Laichgewässer für Frösche, als Brutplatz des Teichrohrsängers und als Teillebensraum für Wasservögel wie z.B. die Stockente nachhaltig verbessert werden. Vorgesehen war insbesondere eine tiefgründige Entschlammung des Teiches. Zur Aufwertung als traditionelles Element im Dorfbild sollte des Weiteren auf den umgebenden Grünflächen eine Pflanzung von 10 Weiden (*Salix spec.*) vorgenommen werden.

Im Vorgriff auf die Weiterführung des zeitweilig ausgesetzten B-Planverfahrens „Fischerei am Pätzer Vordersee“ wurde die Entschlammung des Dorfteiches bereits im **Februar 2006 durchgeführt**. Die Durchführung erfolgte auf der Grundlage einer Befreiung vom gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 32 BbgNatSchG durch die untere Naturschutzbehörde. Dort liegt auch der Bericht zur ökologischen Baubetreuung vom 09.02.2007 vor. Die **Pflanzung der Weiden** erfolgte im **Frühjahr 2007**. Deren Anzahl wurde aus gestalterischen Gründen und auch wegen der künftig zu erwartenden Wuchshöhen von 10 auf 6 reduziert.

Die Maßnahme zur Gewässerrenaturierung lässt sich nicht in ein durch die HVE orientiertes Flächenverhältnis zur Kompensation setzen. Ihre Wirksamkeit für die Biotopentwicklung und für die Pflege des traditionellen Ortsbildes rechtfertigen jedoch die Zuordnung als anteiliger Ersatz für die nicht ausgleichbare bzw. nicht durch Pflanzmaßnahmen ersetzte Bodenversiegelung von 1.026 m².



Abb. 8
Durchführung der Arbeiten zur Entschlammung des Dorfteiches Bestensee – Einsatz von Baggertechnik bei anhaltender winterlicher Frostwitterung (Februar 2006)



Abb. 9
Neu gepflanzte Trauerweiden *Salix alba tristis* an der Ostseite des Dorfteiches Bestensee (2007)

2.6 Gegenüberstellung Eingriff – Ausgleich

Tab. 12 Zusammenfassende Gegenüberstellung

Eingriffssituation		Kompensationsmaßnahmen	
Betroffenes Schutzgut	Beeinträchtigung	Art und Lage der Maßnahme	Bewertung
Boden	Zunahme der Bodenversiegelung um 5.227 m ²	Bodenentsiegelung Aufnahme und Entsorgung von 650 m ² Betonplatten auf einer Waldschneise, davon 580 m ² im Geltungsbereich und 70 m ² außerhalb in unmittelbarer Anbindung (Kompensationsverhältnis 1:1)	anteiliger Ausgleich für 650 m ² Versiegelung
		Ersatzpflanzung 21 Bäumen auf den Grundstücken der Mischgebiete (Kompensationsverhältnis 1 Baum je 50 m ² Neuversiegelung)	anteiliger Ersatz für 1.050 m ² Versiegelung
		Ersatzpflanzung von 57 Bäumen im sonstigen Geltungsbereich (Kompensationsverhältnis 1 Baum je 50 m ² Neuversiegelung)	anteiliger Ersatz für 2.850 m ² Versiegelung
		Heckenpflanzung von 100 m ² an der Grenze zwischen den Sondergebieten Hotel und Fischerei (Kompensationsverhältnis 1:2)	anteiliger Ersatz für 50 m ² Versiegelung
		Renaturierung des Dorfteiches an der Dorfaue Bestensee mit - Entschlammung, 1000 m ³ - Uferstabilisierung - Ergänzungspflanzung von 6 Weiden	anteiliger Ersatz für 627 m ² Versiegelung*
		Biotope und Arten	Fällung von 34 Bäumen
	Beanspruchung von 9.539 m ² Waldfläche	Ersatzaufforstung von insgesamt 15.672 m ²	Waldersatz nach Waldgesetz in einem Flächenverhältnis nach Maßgabe der Forstbehörde

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren

Technische Verfahren wurden bei der Umweltprüfung im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zur Anwendung gebracht.

3.2 Hinweis

Bei der Zusammenstellung der Sachverhalte und Bewertungen der Umweltprüfung traten keine Schwierigkeiten und Defizite auf.

3.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind für die Bau- und Erschließungsarbeiten dahingehend erforderlich, dass alle

Arbeiten optimal koordiniert werden, um eine nicht zulässige Beanspruchung nicht überplanter benachbarter Flächen auch in der Praxis wirksam auszuschließen. Dazu sind sowohl überwachende Kontrollen der Gemeinde als Träger der Bauleitplanung als auch die Selbstkontrollen künftiger Träger konkreter Bauvorhaben geeignet.

Die Maßnahmen zur Ersatzaufforstung sowie die noch zu realisierenden Maßnahmen zur Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffs, die in der Pflicht des jeweiligen Vorhabensträgers (Eingriffsverursacher) liegen, werden durch die Kommune in Koordinierung mit Naturschutz- und Forstbehörden entsprechend dem Fortschritt der Erschließung und Bebauung periodisch kontrollieren und dokumentieren. Der Träger des Vorhabens ist verpflichtet, die Durchführung der Maßnahme fristgerecht anzuzeigen.

Die externe Kompensationsmaßnahme „Renaturierung des Dorfteiches“ wurde im Auftrag der Gemeinde durchgeführt, von dieser überwacht und in einem Bericht zur ökologischen Baubetreuung dokumentiert.

3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Fischerei am Pätzer Vordersee“ wurde einer Umweltprüfung gemäß den Anforderungen des Baugesetzbuches unterzogen. In der Umweltprüfung wurden die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a) bis i) BauGB (Fachplanungen, Schutzgüter, Auswirkungen und deren Wechselwirkungen) betrachtet sowie gem. § 1 a Abs. 3 BauGB die planbezogene Eingriffsregelung nach BNatSchG i.V.m. BbgNatSchG ausgearbeitet. Die Inhalte und Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht dargestellt.

Die planbedingten Auswirkungen wurden dem Bestand gegenübergestellt und unter dem Kriterium der erheblichen Beeinträchtigung verbal-argumentativ bewertet. Weitergehende Prüfungen incl. Prüfverfahren, z.B. zur Umweltverträglichkeit einzelner Belange oder zur Verträglichkeit mit Schutzgebieten, waren nicht erforderlich. Die Untersuchung und Bewertung potenzieller Auswirkungen ergab, dass für die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter, Wasserhaushalt, Klima sowie Landschafts- und Ortsbild keine erheblichen Beeinträchtigungen zu prognostizieren sind.

Bei den Schutzgütern des Naturhaushaltes wurden erhebliche Beeinträchtigungen und damit Kompensationsbedarf für die Schutzgüter **Boden und Biotope und Arten** ermittelt.

Als Maßnahme zur waldrechtlichen Kompensation der nicht vermeidbaren Waldumwandlung wird eine Ersatzaufforstung in der von der Forstbehörde vorgegebenen Flächengröße vollzogen.

Als Kompensationsmaßnahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind einerseits Ersatzpflanzungen von Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches geplant und andererseits die Renaturierung des Dorfteiches Bestensee durchgeführt worden. Damit werden die erheblichen Eingriffsfolgen auf der Grundlage landeseinheitlicher fachlicher Maßgaben in hinreichender Weise kompensiert. Die Maßnahmen entsprechen den örtlichen Gegebenheiten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches und zugleich dem kommunalen Spielraum zur Gewährleistung zweckmäßiger und langfristig wirksamer Kompensationsmaßnahmen.

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umwelt.

4 Literatur und Quellen

Planungsdokumente und Gutachten

Bebauungsplan „Fischerei am Pätzer Vordersee“, Entwurf, Architekturbüro C. Bley Königs Wusterhausen. 11/2007
Flächennutzungsplan der Gemeinde Bestensee, regioplan GmbH Berlin, 02/1998
Flächennutzungsplan der Gemeinde Bestensee (1.Änderung), DUBROW GmbH Bestensee, 09/2005
Landschaftsplan der Gemeinde Bestensee, regioplan GmbH Berlin, 02/1997
Landschaftsplan der Gemeinde Pätz, DUBROW GmbH Bestensee, 03/1998
Landschaftsprogramm Brandenburg; Hrsg. MUNR Brandenburg, Stand 12/1998
Landschaftsrahmenplan der Landkreise Teltow-Fläming, Teilbereich Zossen und Dahme-Spreewald, Teilbereich Königs Wusterhausen, L.A.U.B. GmbH Potsdam 1994

Fachliteratur

Biotopkartierung Brandenburg, Band 1 Kartieranleitung und Anlagen, Hrsg. Landesumweltamt Brandenburg, Referat Öffentlichkeitsarbeit, Potsdam 2004
Der Biotopflächenfaktor, Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz Berlin, o.J.
Die Vogelwelt von Brandenburg und Berlin, Arbeitsgemeinschaft Berlin-Brandenburger Ornithologen (ABBO), Verlag Natur & Text, Randsdorf 2001
Fischer, W. u.a.; Vegetationskundliche Grundlagen für die Erschließung und Pflege eines Systems von Waldreservaten, Naturschutzarbeit in Berlin und Brandenburg, Beiheft 3, Potsdam 1967
Grosser, K.-H.; Naturausstattung und Landschaftsgliederung Brandenburgs, Naturschutzarbeit in Berlin und Brandenburg, (26), 1990/91
Jedicke, E. (Hrsg.); Praxis der Eingriffsregelung, Verlag Eugen Ulmer Stuttgart 1998
Müller, G.; Bodenkunde, Deutscher Verlag der Landwirtschaftswissenschaften Berlin, 1978
Pareys Buch der Insekten, Verlag Paul Parey Hamburg/Berlin, 1996
Perrins, Ch., Pareys Naturführer Plus Vögel, Verlag Paul Parey Hamburg/Berlin. 1987
Rote Liste Brandenburg, Gefährdete Farn- und Blütenpflanzen, Algen und Pilze Hrsg. MUNR Brandenburg, 1993
Rote Liste Brandenburg, Gefährdete Tiere, Hrsg. MUNR Brandenburg, 1992
Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg, Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, Beilage zu Heft 2/97
Rothmaler, W.; Exkursionsflora für Deutschland Bd. 2 Grundband, Bd. 3 Atlas der Gefäßpflanzen, Gustav Fischer Verlag Jena, 1995
Schauer/Caspari; Der große BLV-Pflanzenführer, BLV Verlagsanstalt mbH München, Wien, Zürich 1993
Schmidt-Eichstedt, Prof. Dr. G.; Ausgleich nach dem Baugesetzbuch und Waldausgleich – Zum Verhältnis der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nach dem Baugesetzbuch zum Waldausgleich nach den Waldgesetzen der Länder, dargestellt am Beispiel des brandenburgischen Rechts; Fachzeitschrift Landes und Kommunalverwaltung, Heft 3/2007
Scholz, E.; Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs, Hrsg. Pädagogisches Bezirkskabinett Potsdam, 1962

Kartenwerke

Atlas der DDR, Verlag Hermann Haack Gotha/Leipzig, 1981
Geologische Übersichtskarte des Landes Brandenburg, Hrsg. Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe, M 1:300.000, 1997
Hydrogeologische Karte (Karte der Hydroisohypsen) Grundwasserleiter S 1n-W 1n, Blatt 0909-1/2 (Königs Wusterhausen/Storkow), Hrsg. Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg, o.J.
Karte der gesetzlich geschützten Biotop der Gemeinden Bestensee und Pätz, Hrsg. Landkreis Dahme-Spreewald Untere Naturschutzbehörde, M 1:10.000, Stand 09/1993
Bestockungskarten des Forstreviers 5.04 Motzen