

Gemeinde Bestensee



Bebauungsplan „Seepark Pätz“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB)

Begründung mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

Satzung 03.07.2018

Planverfasser:
Dubrow GmbH
Unter den Eichen 1, 15741 Bestensee
Bearbeiter: Reiner Höntsch

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	3
1.2	Anlass der Planung.....	4
1.3	Planungsziel und -zweck	4
1.4	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
1.4.1	Landes- und regionalplanerische Voraussetzungen	4
1.4.2	Gemeindliche vorbereitende Bauleitplanung	5
1.5.	Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen	5
1.5.1.	Städtebauliches Konzept.....	5
1.5.2.	Festsetzungen des B-Plans und Begründung.....	11
1.5.3.	Verkehrliche Erschließung	13
1.5.4.	Technische Erschließung	14
1.5.5.	Kampfmittel, Bodendenkmale, Altlasten	14
1.6	Flächenbilanz	14
1.7.	Verfahren	14
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Prüfung des gesetzlichen Artenschutzes gemäß § 42 BNatSchG	15
2.1	Erfordernis	15
2.2	Naturräumliche Einordnung.....	15
2.3	Mensch.....	15
2.4	Boden	16
2.5	Wasserhaushalt	16
2.6	Klima und Luft.....	17
2.7	Schutzgut Landschaftsbild.....	17
2.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	17
2.9	Schutzgebiete	17
2.10	Biotopstruktur des Plangebietes	19
2.11	Erfordernis zur Waldumwandlung nach Landeswaldgesetz	23
3.	Belange des Artenschutzes	23
3.1	Vorgehen.....	23
3.2	Prüfung	25
3.3	Bestandsaufnahme.....	25
3.3.1	Säugetiere	26
3.3.1.1	Groß- und Mittelsäuger	26
3.3.1.2	Fledermäuse.....	26
3.3.2	Vögel	27
3.3.3	Amphibien.....	29
3.3.4	Reptilien.....	29
3.3.5	Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten	29
4	Konfliktanalyse.....	29
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	29
4.2	Maßnahmen zum Ersatz	30
4.3	Fazit	31
Anlage 1	Städtebauliches Konzept (Variante) M 1 : 2.000	
Anlage 2	Biotopübersicht M 1 :1.500	

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

1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Pätz der Gemeinde Bestensee im Landkreis Dahme-Spreewald. Das Plangebiet ist brachliegende Fläche des ehemaligen betrieblichen Ferienobjektes der UGS Mittenwalde und wird begrenzt durch:

- im Norden: Lindenstraße und weiter den Waldsaum des Pätzer Vordersees
- im Osten: Badstraße und weiter durch Wohnbebauung des Pätzer Siedlungsbereiches
- im Süden: Prieroser Straße und weiter Wohnbebauung des Pätzer Siedlungsbereiches
- im Westen: Groß Köriser Straße und weiter Wohnbebauung des Pätzer Siedlungsbereiches

Der Gesamtumfang des Plangebietes umfasst eine Fläche von 5,64 ha, bestehend aus den Flurstücken 197, 198/2, 201, 203, 597 und 598 der Flur 4 der Gemarkung Pätz.

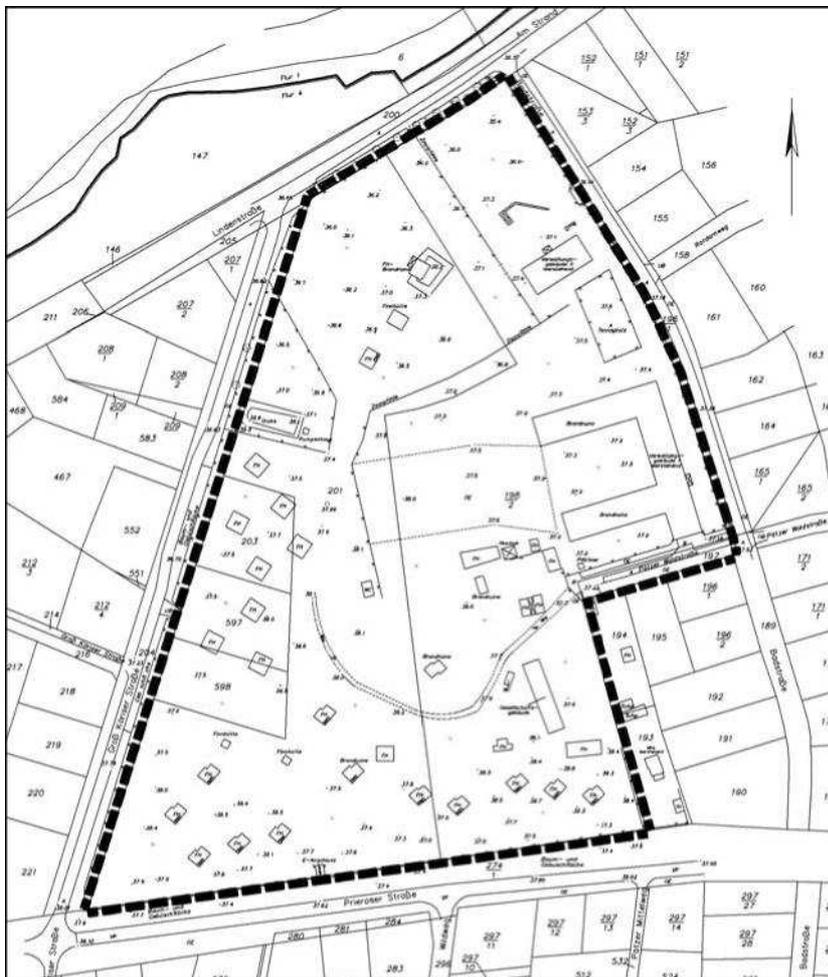


Abb. 1 Räumlicher Geltungsbereich

1.2 Anlass der Planung

Das Plangebiet ist zivile Konversionsfläche eines in den 1970er Jahren errichteten Ferien- und Schulungsobjektes. Die Nutzungsaufgabe erfolgte zu Beginn der 1990er Jahre.

Zum Zwecke einer weiterentwickelten Nachnutzung der bestehenden Gebäude und Freianlagen wurde Ende der 1990er Jahre der VE-Plan „Seepark Pätz“ aufgestellt mit dem Ziel der Entwicklung eines Ferienhausgebietes sowie der Ansiedlung eines Hotels innerhalb der ausgewiesenen Mischgebietsflächen in Nähe zum Pätzer Vordersee.

Im Weiteren stellte sich jedoch kein Bedarf und infolgedessen keine Tragfähigkeit für ein touristisches Erholungsgebiet dieser Größenordnung (geplante Bettenkapazität – 207) ein. Der VEP wurde in der vereinbarten Frist nicht umgesetzt.

Seit der Räumung der Flächen und Anlagen des Ferien- und Schulungsobjektes zu Beginn der 1990er Jahre liegt die gesamte Fläche als Brache. Infolge der langjährigen Auflassung sowie im Ergebnis von Bränden und Vandalismus stellt sich das Gebiet in einem erheblichen städtebaulichen Missstand dar. Die aufstehenden baulichen Anlagen sind vollständig abbruchreif und stellen zudem erhebliches Gefahrenpotenzial dar. Aus diesem Grund ist beabsichtigt, für das Gebiet mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine neue städtebauliche Ordnung zu begründen.

1.3 Planungsziel und -zweck

Mit der Aufstellung des B-Plans „Seepark Pätz“ ist die planerische Vorbereitung einer Wiedernutzbarmachung und –eingliederung der Flächen des brachgefallenen Ferienobjektes als Maßnahme der Innenentwicklung beabsichtigt. Im räumlichen Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungsgebiet des OT Pätz ist beabsichtigt, den Ortsteil Pätz als Lebensmittelpunkt „Wohnen“ in naturräumlich reizvoller Lage weiter zu sichern und zu entwickeln.

Mit dem B-Plan ist beabsichtigt, in Fortschreibung der typischen städtebaulichen Strukturen des ländlichen Raumes Wohnbauflächen sowie auch Waldflächen auszuweisen und die neue städtebauliche Ordnung zu begründen.

1.4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.4.1 Landes- und regionalplanerische Voraussetzungen

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

Auf Anfrage der Gemeinde mit Schreiben vom 05.10.2010 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung des MIL mit Schreiben vom 25.10.2010 die relevanten Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung wie folgt mitgeteilt:

„Bei der landesplanerischen Bewertung der angezeigten Planung sind die Erfordernisse der Raumordnung, die im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) festgelegt sind, maßstäblich.

Hiernach sollen

- der Freiraum möglichst erhalten und die Innenentwicklung und Nachnutzung von Siedlungsbrachflächen Vorrang vor der Inanspruchnahme von neuen Flächen haben (vgl. § 5 Abs. 2 und §6 Abs. 1 LEPro 2007 sowie 4.1 (G) und 5.1 (G) LEP B-B),
- der Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete gesichert (4.2 (Z) LEP B-B)
- die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen vermieden (4.3 (Z) LEP B-B)
- brachgefallene militärische und zivile Konversionsflächen einer neuen Nutzung zugeführt, Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten können bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden (4.4 (G) Abs. 1 LEP B-B)
- die Siedlungsentwicklung auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Siedlungsschwerpunkte (hier: Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche) ausgerichtet werden (§5 Abs. LEPro 2007),
- in Nicht-Zentralen Orten eine Wohnsiedlungsflächenentwicklung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption nach 4.5 Abs. 1 Nr. 3 und 4.5 Abs. 2 LEP B-B (hier: 0,5ha pro 1000 Einwohner (Stand 31.Dezember 2008) für einen Zeitraum von 10 Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen) erfolgen und
- der festgelegte Freiraumverbund nach 5.2 (Z) LEP B-B gesichert und raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuzerschneidung des Freiraumverbundes ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet hat Waldcharakter. Über große Teile des Plangebietes verteilen sich in desolatem Zu-

stand befindliche Gebäude. Bis Anfang der 90-er Jahre wurde der Gebäudebestand als betriebliches Ferien- und Schulungsobjekt genutzt. Mit Ausnahme des nördlichen Teilbereiches schließt das Plangebiet an Siedlungsgebiet an. Das Plangebiet liegt zwar im Landschaftsschutzgebiet „Teupitz-Köriser Seengebiet“, aber außerhalb der landesplanerisch festgelegten Flächenkulisse des Freiraumverbundes gemäß 5.2 (Z) LEP B-B. Eine bedarfsgerechte Überplanung dieser zivilen Konversionsfläche für Siedlungszwecke steht im Einklang mit 4.4 (G) Abs. 1 und 4.2 (Z) LEP B-B. Von einer Vereinbarkeit der angestrebten Wohnsiedlungsflächenentwicklung in einer Größe von 4,8ha mit dem Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 2 LEP B-B kann jedoch nur ausgegangen werden, wenn die Wiedernutzbarmachung dieses Gebietes bzw. die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes, der den bisher geltenden VEP „Seepark Pätz“ mit der Festsetzung von Sondergebietsflächen Ferienhausgebiet, Mischgebiet und Wald vollständig ersetzen soll, als Maßnahme der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) entwicklungsfähig ist.“

Das Plangebiet ist zivile Konversionsfläche im räumlichen Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungsgebiet des Ortsteils Pätz und soll auf der Grundlage dieses B-Plans bedarfsgerecht als siedlungsstrukturell und funktional geeigneter Siedlungsschwerpunkt entwickelt werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb vorhandener Siedlungsbereiche bietet der Standort kein hochwertiges Freiraumpotenzial, dass der beabsichtigten Siedlungsentwicklung entgegensteht. Eine „Zersiedelung durch Konversion“ ist aufgrund der integrierten Lage des Plangebietes sowie einer vorliegend guten verkehrlichen Anbindung nicht zu befürchten.

Gem. LEP B-B sollen militärische und zivile Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten und an verkehrsgünstig gelegenen Standorten unter Beachtung der Festlegungen zur Siedlungsentwicklung und sofern andere Belange nicht entgegenstehen, den Gemeinden für Siedlungszwecke zur Verfügung stehen.

Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), ist vorliegend möglich in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung.

Mit dem B-Plan ist die planerische Vorbereitung einer langfristigen Wiedernutzbarmachung der zivilen Konversionsfläche als Maßnahme der Innenentwicklung beabsichtigt. Insgesamt ist vorgesehen 3,88 ha Wohnbauflächen sowie 1,56 ha Wald auszuweisen. Gemäß städtebaulichem Konzept ist die Bereitstellung von bis zu 48 Baugrundstücken für Einfamilienhausbebauung beabsichtigt, für die ein Bedarf darstellbar ist. Ebenso ist der Bedarf an den, im städtebaulichen Konzept vorgesehenen ca. 36 Wohneinheiten für betreutes Wohnen lokal vorhanden.

Demnach ist davon auszugehen, dass keine Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung vorliegen, die der Planung entgegenstehen. Der Entwurf zum B - Plan folgt somit dem Anpassungsgebot gem. §1 (4) BauGB.

Dies wurde mit der Stellungnahme der Gemeinamen Landesplanungsabteilung vom 10.01.2018 bestätigt.

1.4.2 Gemeindliche vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtskräftige FNP weist das Plangebiet als Sondergebiet Erholung, Mischgebiet, Wohnbaufläche und Wald aus. Damit weicht der Bebauungsplan teilweise von den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes ab.

Die Entwicklung von innerörtlichen verkehrlich erschlossenen Flächen als Wohnbauflächen steht im Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt wird, wird der Flächennutzungsplan nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes korrigiert.

1.5. Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen

1.5.1. Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt das, in der Anlage 1 dargestellte städtebauliche Konzept zugrunde. Bei dem Konzept handelt es sich um eine Variante für die Bebauung.

Da es sich um einen Angebotsplan handelt, kann auch ein anderes Konzept entwickelt werden, soweit es mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vereinbar ist. So wird eine Abweichung z.B. unvermeidbar, wenn Doppelhäuser nachgefragt werden, die in den Bauflächen WA2 und WA3 allgemein zulässig sind, in dem als Anlage beigefügten Konzept jedoch nicht berücksichtigt sind.

Das Plangebiet ist Brache der ehemals als Ferienobjekt genutzten Flächen, überstanden mit zahlreichen

abbruchreifen Gebäuden und flächenhaften Befestigungen. Trotz des Baumbestandes stellt sich das Gebiet in einem erheblichen städtebaulichen Missstand dar.



Badstraße, ehemaliges Erholungsobjekt



Einmündung Pätzer Waldstraße - ehemaliges Erholungsobjekt



Brandruine - ehemaliges Erholungsobjekt



Brandruine - ehemaliges Erholungsobjekt



Vandalismus - ehemaliges Erholungsobjekt



Leerstand - Bungalows des ehemaligen Erholungsobjektes, östlich Groß Köriser Straße



Waldfläche südlich der Lindenstraße



Badstraße, Blick Richtung Süden



Groß Köriser Straße, Blick nach Norden
typische Bebauung der umgebenden Siedlungsbereiche



Prieroser Straße, Blick nach Westen
typische Bebauung der umgebenden Siedlungsbereiche

Im Plangebiet ist im Ergebnis der Entwicklung infolge der Auflassung und Brache der Bedarf einer planmäßigen Neuordnung im städtebaulichen Kontext zu den angrenzenden Siedlungsbereichen deutlich erkennbar. Das Plangebiet wirkt insgesamt durch die zahlreich aufstehenden Ruinen, trotz des Anteils von Gehölzen und Brachflächen disharmonisch und als Störfaktor.

Mit der Ausweisung von Baugebieten innerhalb der Plangebietsfläche ist die funktionale und gestalterische Wiedereingliederung der Brachfläche in die südlich und westlich angrenzenden Siedlungsbereiche beabsichtigt. Resultierend aus dem Gesamtkontext der städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Bestensee, sowie in Einstellung der Erfordernisse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, ist auf den ehemals als Ferienobjekt genutzten Flächen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Die Flächen mit naturnah entwickeltem Waldbestand entlang der Lindenstraße sowie im Zentrum der Fläche sind weiterführend als Wald auszuweisen.

Die Flächen des Plangebietes bieten aufgrund ihrer räumlichen Lage innerhalb der Siedlungsstruktur des Ortsteils Pätz geeignete Potenziale, um die Ansiedlung von Wohnbauten im Gebiet zu begründen. Folgend aus den Potenzialen des Standortes, liegen dem städtebaulichen Konzept großzügige Flächen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) zugrunde. Hierbei sind abgeleitet aus dem städtebaulichen Kontext der Umgebung Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich GRZ, Höchstmaß der zulässigen Vollgeschosse und Firsthöhe getroffen worden, so dass ein harmonischer Übergang der Siedlungsbereiche begründet wird. Die offene Siedlungsstruktur wird mit max. zul. Grundflächenzahlen vorwiegend unterhalb der Höchstmaße nach BauNVO gesichert.

Für die Wohnbauflächen stellen die künftige Bebauung sowie gleichfalls auch die beabsichtigte Durchgrünung die wesentlichen städtebaulichen Ordnungsträger dar. Aus diesem Grunde werden überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen, die eine organische Bebauungsstruktur in Wechselwirkung mit der Durchsetzung von Großgrün (Bäumen) ermöglichen.

1.5.2. Festsetzungen des B-Plans und Begründung

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

II.I Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugebiet (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA: Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Die Ausnahmen des §4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des B-Planes.

Begründung:

In Fortführung der umgebenden Siedlungsbereiche und in Umsetzung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO festgesetzt. Der Ausschluss der nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dient der Sicherung der beabsichtigten Gebietscharakteristik hinsichtlich des Wohnens i.V.m. im Wesentlichen dem Wohnen dienenden weiteren Nutzungen. Ebenfalls aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da diese an anderen Standorten der Gemeinde gedeckt werden können.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 (1) Nr. 6 BauGB). In den WA 2 – 3 sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

Begründung:

Die festgesetzte Zahl der max. zul. Wohnungen ist abgeleitet aus den typischen umgebenden Siedlungsstrukturen und dient der Sicherung der Wohnqualität.

Im WA 1 ist die Ansiedlung einer Wohnanlage für betreutes Wohnen beabsichtigt, weshalb hier auf die Festsetzung der zulässigen Zahl von Wohnungen verzichtet wird.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

In den WA sind Garagen und Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind in den WA auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgarten).

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind unter dem Aspekt der Ausbildung eines großzügigen Frei- raumes im Straßenbild im Kontext mit einer optimierten baulichen Nutzung der Grundstücke ausgewie- sen worden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenver- kehrsfläche ist die Errichtung von Nebenanlagen nicht zulässig um einerseits die städtebauliche Qualität des Straßenraums nicht zu beeinträchtigen sowie auch mögliche Konflikte im Verkehrsfluss zu vermei- den. Dies ist vertretbar, da die Grundstücke hierfür hinreichend groß sein werden.

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

Als Maß der baulichen Nutzung werden für die Baugebiete die max. zul. GRZ und die zulässige Zahl der Geschosse als Höchstmaß festgesetzt (Nutzungsschablone).

Begründung:

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung GRZ und im Weiteren die Zahl der max. zul. Geschosse sind für die Baugebiete abgeleitet aus den angrenzenden Siedlungsbereichen festgesetzt worden. Die Errich- tung etablierter baulicher Anlagen nach den Maßgaben der festgesetzten GRZ ist bei den vorgesehenen Grundstücksgrößen möglich. Die Festsetzung von GRZ unterhalb der zul. Obergrenzen gem. §17 BauNVO, bei Anwendbarkeit des §19 (4) BauNVO ist in den WA 2-3 aufgrund der städtebaulichen Ab- sicht, der Schaffung einer offenen, stark durchgrünten Siedlungsstruktur sowie eines harmonischen Ortsbildes notwendig sowie vertretbar.

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

Als Bauweise wird in den WA 2 und 3 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Bestim- mungen über die offene Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung auf 18m.

Als Bauweise wird im WA 1 eine offene Bauweise festgesetzt.

Als Hausformen sind in den WA 2 und 3 Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Als Hausform sind im WA 1 nur Einzelhäuser zulässig.

Begründung:

Die Bauweise für die Baugebiete sowie die Hausformen sind abgeleitet aus den angrenzenden Sied- lungsbereichen und im Kontext mit der Nutzungsart festgesetzt worden.

II.II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachform

In den WA sind geneigte Dachformen mit einer Dachneigung ab 10 Grad zulässig. Ausnahmsweise sind Flachdächer als Dachterrassen zulässig.

Die festgesetzte zulässige Dachneigung gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.

Begründung:

Mit den Festsetzungen zur Dachform sollen die Grundzüge des diesbezüglich beabsichtigten Erschei- nungsbildes baulicher Anlagen bei gleichzeitig auch individuellen Gestaltungsmöglichkeiten der bauli- chen Anlagen des Gebietes festgeschrieben werden.

Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe wird im WA 1 mit 11,00m über Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugs- punkt gilt die mittlere Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche entlang des Baugrundstücks.

Begründung:

Mit der Festsetzung der max. zul. Firsthöhe ist die Einfügung der entstehenden baulichen Anlagen im WA 1, in dem 3 Vollgeschosse zulässig sind, in die umgebenden Siedlungsbereiche beabsichtigt. Hier- für wird die alleinige Festsetzung der max. zul. Vollgeschosse nicht für hinreichend erachtet.

Im Gesamtkontext der Festsetzungen von max. zul. Firsthöhe i. V. m. der max. zul. Zahl der Vollge- schosse im WA 1 ist die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen für die städtebauliche Einfügung ge- sichert. Weiterer Festsetzungen bedarf es zur Umsetzung der städtebaulichen Absicht nicht.

II.III. Grünordnerische Festsetzungen

Die Prägung der umliegenden Siedlungsbereiche durch eine starke Durchgrünung soll in der Planung fortgeschrieben werden. Hierzu ist vorgesehen, städtebaulich wirksame Anpflanzungen oder Erhalt von Bäumen auf den Baugrundstücken sowie im öffentlichen Straßenraum zu sichern. Des Weiteren ist die nachhaltige Sicherung des Erhalts eine zentral im Plangebiet gelegenen Waldfläche vorgesehen.

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

1.1. In den Baugebieten ist die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

2.1 Auf den Flächen der WA 1-3 ist je künftigem Baugrundstück ein Baum der Artenliste A mit mind. StU 12/14 anzupflanzen oder ein Baum mit einem StU von mind. 20cm, gemessen in 1,00m Höhe, zu erhalten.

2.2. Innerhalb der, als private Erschließungsstraße ausgewiesenen Flächen sind 12 Bäume der Artenliste "Bäume" mit mind. StU 16/18, jedoch keine Obstbäume, anzupflanzen.

Artenliste "Bäume", Hochstämme

Wiss, Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraister	Holz-Birne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia x intermedia	Holländische Linde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

1.5.3. Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Gebietes ist im Norden abgehend von der Lindenstraße über die anliegende Badstraße, Pätzer Waldstraße, die Prieroser Straße und die Groß Köriser Straße gesichert.

Innerhalb des Plangebietes wird eine private Erschließungsstraße zur inneren Erschließung festgesetzt. Damit können die künftigen Baugrundstücke im Südosten des Plangebietes verkehrlich erschlossen werden. Mit der festgesetzten Breite der Straßenverkehrsfläche von 9,00m wird sichergestellt, dass ein dem Gebietscharakter entsprechender Ausbau möglich einschließlich der Anpflanzung einer Baumreihe möglich ist.

Für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen für eine zweite Baureihe, sind private Anliegerwege vorgesehen. Auf konkrete örtliche Festsetzungen wird im Bebauungsplan verzichtet, um den künftigen Bauherren für unterschiedliche Anforderungen einen Planungsspielraum einzuräumen.

1.5.4. Technische Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist als gesichert zu betrachten. Trinkwasser sowie die zentrale Kanalisation liegen in den, das Plangebiet umgebenden Bereichen an. Für die durch die private Erschließungsstraße erschlossenen Grundstücke sind die Erschließungsanlagen über die geplante Straßenverkehrsfläche in das Plangebiet zu führen.

Die Löschwasserversorgung für die Erstbrandbekämpfung ist im Einzugsbereich des Plangebietes zu sichern.

1.5.5. Kampfmittel, Bodendenkmale, Altlasten

Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln, Bodendenkmalen und Altlasten oder Verdachtsflächen liegen für die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht vor.

1.6 Flächenbilanz

Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches 5,64 ha

	Fläche	Anteil an Gesamtfläche	GRZ	Überbaubare Fläche	Zzgl. Zul. Überschr. nach §19 BauNVO
Bauflächen	38.817 m²	68,83%			
WA 1	5.032 m ²		0,40	2.013 m ²	1.006 m ²
WA 2	29.950 m ²		0,25	7.487 m ²	3.743 m ²
WA 3	3.835 m ²		0,25	959 m ²	480 m ²
Verkehrsflächen	1.953 m²	3,46%			
Wald	15.626 m²	27,71%			
Summe	56.400 m²			10.459 m²	5.229 m ²

1.7. Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer zivilen Konversionsfläche und wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO liegt bei 10.459 m² und damit unter dem gesetzlich festgelegten Schwellenwert von 20.000 m² (§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, und somit anzurechnen wären, liegen nicht vor.

Zum Nachweis, dass der B-Plan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, sind als Teil 2 dieser Begründung als Dokumentation der artenschutzrechtliche Fachbeitrag gem. §42 BNatSchG für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB eingestellt worden.

Gem. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Falle Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§2a BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§10 Abs. 4 BauGB) sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplans eintreten (§4c BauGB), abgesehen.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Prüfung des gesetzlichen Artenschutzes gemäß § 42 BNatSchG

2.1 Erfordernis

Die Aufstellung des B-Planes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Es gelten damit die im oben dargelegten Einschränkungen (Punkt 1.7).

Dennoch sind im Bebauungsplan die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB zu berücksichtigen. Ebenso sind die Belange des gesetzlichen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Das beschleunigte Verfahren ist möglich, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Es befinden sich keine FFH- bzw. Vogelschutzgebiete innerhalb oder in der Nähe des Geltungsbereiches. Eine Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden.

2.2 Naturräumliche Einordnung

Der Ortsteil Pätz liegt in der Gemeinde Bestensee in der seen- und hügelreichen Jungmoränenlandschaft des norddeutschen Tieflandes. Innerhalb der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs gehört das Gebiet zur Großeinheit 82 Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet. In der Untergliederung dieser Großlandschaft wiederum gehört Bestensee mit dem Ortsteil Pätz zur naturräumlichen Haupteinheit 822 Dahme-Seengebiet. Benachbarte naturräumliche Haupteinheiten der gleichen Großlandschaft sind 820 Berlin-Fürstenwalder-Spreetalniederung (Norden) und 823 Zossen-Teupitzer Hügelland (Süden / Südwesten).

2.3 Mensch

Struktur und Nutzung des Standortes

Der Bereich des Bebauungsplanes erfasst eine Fläche, die zu großen Teilen mit Bäumen bewachsen ist. Das Gebiet ist Anfang der 70er Jahre als Ferien- und Schulungsobjekt erschlossen worden. Auf dem Gelände befinden sich zwei größere massive Häuser: das teilweise stark zerstörte Hauptgebäude und das zweigeschossige Ferienhaus. Ebenfalls finden sich 39 Gebäude unterschiedlicher Bauart sowie Behelfsbauten auf dem Grundstück. Ehemalige Stellplätze und Wege sind überwuchert und nicht mehr eindeutig visuell abzugrenzen. Das eingezäunte und verschlossene Gelände bzw. die Gebäude sind dem Verfall preis gegeben. Lediglich drei Bungalows auf den Flurstücken Nr. 597 und 598 machen einen gepflegteren Eindruck und werden augenscheinlich zeitweise genutzt.

Die Lebens- und Umweltbedingungen für den Menschen werden mit einer Realisierung der vorgesehenen Planung qualitativ nicht verschlechtert. Das Wohngebiet ist so in das Siedlungsgefüge eingebunden, dass Beeinträchtigungen der Wohnqualität oder des Erholungspotentials nicht zu erwarten sind. Des Weiteren befinden sich keine Kultur- und Sachgüter wie Kulturstätten, Denkmale, Bereiche mit besonderer Erholungs- oder Freizeitinfrastruktur oder Flächen mit eingeschränkter Verfügbarkeit im Wirkungsbereich des B-Planes.

Landnutzung und Siedlung der Umgebung

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich östlich, südlich und westlich Wohngebiete mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Nördlich verläuft die Lindenstraße, ein waldartiger Geländeabschnitt sowie der Pätzer Vordersee mit einer Liegewiese/Badestelle.

Verkehr und Luftqualität

Die in der Umgebung des Plangebietes bebauten Flächen besitzen einen hohen Grünanteil. Die nahe liegenden Straßen dienen lediglich der Erschließung der Siedlungsflächen. Hier beschränkt sich der Verkehr auf das Aufkommen aus dem Anliegerverkehr der umgebenden Wohn- und Erholungsgrundstücke.

Bei Umsetzung des B-Planes wird das Gelände wieder nutz- und betretbar. Die Errichtung der Gebäude selbst ist ein zeitlich begrenzter Vorgang der baulichen Entwicklung (baubedingte Beeinträchtigung). Gelegentliche Einschränkungen für die Menschen, z.B. durch Maßnahmen der Bausicherheit, Baulärm oder durch Verkehrslenkung stellen keine Beeinträchtigung der Umwelt- bzw. Lebensqualität dar.

Durch die Schaffung neuer Wohngebietsflächen ist nicht mit erhöhten Lärmimmissionen für die benachbarten Wohngebiete zu rechnen. Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation ist mit der Nutzung des Wohngebietes demnach nicht verbunden.

2.4 Boden

Die vorherrschenden Substratgruppen im Norden, Nordosten und Westen des Plangebietes sind Böden aus Fluss- und Seesedimenten einschließlich Urstromtalsedimenten. Im Südosten finden sich hauptsächlich Böden aus äolischen Sedimenten (Böden aus Flugsand). Die dominierende Bodenart des Oberbodens stellt Sand dar. Der Humusgehalt im Oberboden beträgt 2-4%.

Als Grundsatz für die Bauleitplanung ist in § 1a Abs. 2 BauGB festgelegt: "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen."

Flächenversiegelungen von natürlich gewachsenen Böden sind mit erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter verbunden. Es gehen die ökologischen Funktionen des Bodens in Bezug auf die Filterung und Fixierung von Schadstoffen aus Luft und Wasser sowie seine Lebensraum- und Standortqualitäten auf Dauer verloren.

Allerdings werden im konkreten Fall durch das Vorhaben zu großen Teilen bereits versiegelte Flächen bzw. anthropogen stark veränderte Flächen in Anspruch genommen. Die bereits versiegelte Fläche (Hauptgebäude, Bungalows, Sportanlagen, Wege und Plätze) umfasst gemäß aktueller Vermessung eine Fläche von ca. 4.740 m². Der Vorhabens- und Erschließungsplan von 1997 geht jedoch von einer anrechenbaren Vollversiegelung von insgesamt 9.210 m² aus. Hierbei handelt es sich mit Sicherheit um die tatsächlich vorhandene Versiegelung, die jedoch vor Ort nicht mehr nachvollziehbar ist, da viele Flächen überwuchert und daher nicht erkennbar sind. Werden die Bebauungen der Flurstücke 597 und 598 sowie der Straßenabschnitt der Pätzer Waldstraße hinzugerechnet (diese Flächen waren nicht Bestandteil des V+E-Plan von 1997) ergibt sich eine anrechenbare Vollversiegelung von insgesamt 9.684 m² Versiegelung (s. auch Tabelle 2).

Insgesamt entsteht durch das Bauvorhaben eine Neuversiegelung, die jedoch durch die notwendige Entsiegelung der vorliegend oben genannten versiegelten Fläche in ihrem resultierenden Umfang einen geringen Eingriff darstellt. Ebenso wird durch die Festlegung der GRZ im WA 1 von 0,4 und im WA 2-3 von 0,25, zuzüglich der zulässigen Überschreitung von 50% gemäß BauNVO, das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich auf einem niedrigen Niveau festgeschrieben. Darüber hinaus entfallen mit der Änderung des Erschließungskonzeptes große Teile der im Entwurf 2012 vorgesehenen Verkehrsflächen, was ebenfalls zur Minderung des Zuwachses an Bodenversiegelungen beiträgt.

Damit ist insbesondere für das Schutzgut Boden eine Minimierung des Eingriffsumfanges gewährleistet.

2.5 Wasserhaushalt

Nach §§ 1 und 1a des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. d. F. v. 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 29.03.2017 (BGBl. I S 626), sind alle Gewässer so zu bewirtschaften bzw. zu behandeln, dass jede vermeidbare Beeinträchtigung unterbleibt. Zu den Gewässern zählen die Oberflächengewässer und das Grundwasser.

Grundwasser

In den Niederungen und Urstromtälern kann weitgehend von unbedeckten Grundwasserleitern ausgegangen werden. Das Rückhaltevermögen ist sehr gering, die Verweildauer des Sickerwassers beträgt wenige Wochen bis max. 1 Jahr. Das Gebiet weist ein mittleres Potential der natürlichen Grundwasserneubildung auf.

Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich selbst befindet sich kein Oberflächenwasser. Nördlich des B-Plangebietes bzw. der Lindenstraße, in ca. 60 m Entfernung, liegt der Pätzer Vordersee mit einer Fläche von ca. 237 ha, der nicht von der Planung berührt wird.

Auswirkungen auf das Wasser

Das Plangebiet ist durch die heute bereits vorhandene Versiegelung gekennzeichnet. Die bauliche Beanspruchung von Bodenoberfläche ist in der Regel mit einer Verringerung des Flächenpotentials zur Niederschlagsversickerung (Grundwasserneubildung) verbunden.

Im B-Plan wird festgesetzt, dass die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser wird bei Realisierung der Planung auf den Grundstücken versickern und es kann ohne erhebliche Beein-

trächtigungen im lokalen Wasserhaushalt gehalten werden. Des Weiteren werden voraussichtlich weder Grundwasserabsenkungen erforderlich noch muss Niederschlagswasser gesammelt aus dem Landschaftsraum abgeführt werden. Damit sind die Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt als gering einzustufen.

2.6 Klima und Luft

Bestensee zählt zum Bereich des ostdeutschen Binnenlandklimas. Das Klima ist gekennzeichnet durch warme Sommer, mäßig kalte Winter und mäßige Feuchtigkeit. Die mittlere Lufttemperatur beträgt im Januar $-1,1^{\circ}\text{C}$ und im Juli $16^{\circ} - 17^{\circ}\text{C}$, die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei 541 mm. Die Winde wehen hauptsächlich aus westlichen Richtungen.

Die Gewässernähe (Pätzer Vordersee) sichert eine relative Stabilität der Luftfeuchtigkeit im Plangebiet. Von positiver lokaler Wirkung ist ebenso die Funktion der natürlichen Frischluftproduktion der Gehölzflächen. Verkehrsbedingte Immissionen beschränken sich auf den Siedlungsverkehr und haben nur geringe Auswirkungen für den Geltungsbereich.

Insgesamt handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich mit guten kleinklimatischen Voraussetzungen für Wohnen und Erholung. Die vorhandene Versiegelung im Untersuchungsraum wirkt sich mikroklimatisch negativ aus. Die versiegelten Flächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung auf; dies führt zu einer Verringerung der Luftfeuchtigkeit, Aufwirbelung und thermischem Tragen von Staub. Durch die Umsetzung des B-Planes erhöht sich zwar die Flächenversiegelung, jedoch ist aufgrund der festgesetzten GRZ und die Erhaltung Teilen der Waldflächen keine starke Auswirkung auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Siedlungsgebiet Pätz wird vor allem durch Seen und Waldbestände bzw. waldartigen Bereiche geprägt. Im Plangebiet gibt es positiv und negativ zu bewertende Landschaftsbilder.

Insbesondere der Baumbestand mit zum Teil alten hochgewachsenen Kiefern wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus. Negativ erscheinen die teilweise stark zerfallenen verlassenen Gebäude auf dem Gelände.

Durch das Bauvorhaben wird das Landschaftsbild verändert. Die bewachsenen Flächen werden zum Teil überbaut, die alten Gebäude werden abgerissen. Es entstehen Wohngebiete mit Gärten und Erschließungsstraßen sowie Grünflächen. Mit dem Erhalt von Teilen des Waldes entlang der Lindenstraße und im Zentrum des Plangebietes bleiben wertvolle Strukturen erhalten und sichern eine gute Durchgrünung des Plangebietes. Unter Abwägung aller geplanten Veränderungen ist insgesamt nicht von einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine größeren Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild.

2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter besitzen als Zeugen menschlicher und naturhistorischer Entwicklung eine hohe gesellschaftliche Bedeutung, die durch ihre historische Aussage und ihren Bildungswert im Rahmen der Traditionspflege gegeben ist. Sie sind gleichzeitig wichtige Elemente unserer Kulturlandschaft mit erheblicher emotionaler Wirkung.

Bodendenkmalen und kulturhistorischen Landschaftselementen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf die Berührung von Bodendenkmalen erkennbar sein, muss das Brandenburgische Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte als Träger öffentlicher Belange informiert werden. Es sind die Maßgaben des BbgDSchG zum Erhalt und zur Sicherung von Denkmalen zu beachten.

2.9 Schutzgebiete

Von der Planung werden keine europäische Schutzgebiete bzw. Naturschutzgebiete betroffen. Westlich des Gebietes, in ca. 1 km Entfernung, befindet sich das Naturschutzgebiet/FFH-Gebiet "Pätzer Hintersee" (s. Abb. 1, grüne Schraffierung).

Zwar liegt die Gemarkung Pätz, einschließlich dem B-Plangebiet, im Naturpark "Dahme-Heideseen", der enge Siedlungsraum von Pätz ist jedoch von der Unterschutzstellung ausgenommen. Das B-Plangebiet liegt demnach nicht in einer räumlichen Nähe zu diesen Schutzgebieten, aus denen eine Einwirkung von außen oder beeinträchtigende Wechselwirkung abzuleiten wäre.

Das Plangebiet befindet sich außerdem im Landschaftsschutzgebiet "Teupitz-Köriser Seengebiet" (s. Abb. 1, grüne Linienmarkierung). Weitere Teile des „alten“ LSG "Teupitz-Köriser Seengebietes" wurden in die Verordnungen "Notte-Niederung" und "Dahme-Heideseen" eingegliedert, vom ursprünglichen Landschaftsschutzgebiet besteht nur noch ein kleiner Teil.

Während die neu ausgewiesenen LSG die Siedlungsgebiete nicht einbeziehen, wurden in das durch Beschluss des Bezirkstages Potsdam 1972 ausgewiesene LSG "Teupitz-Köriser Seengebiet" auch die Siedlungsgebiete einbezogen. Eine Siedlungsentwicklung innerhalb des LSG wurde damit nicht von vornherein ausgeschlossen. Das ehemalige Schulungs- und Erholungsobjekt wurde nach Unterschutzstellung in den 1970-iger Jahren errichtet.

Im Hinblick auf die beabsichtigten bzw. zulässigen Bauvorhaben ist es erforderlich durch die zuständige Fachbehörde die Vereinbarkeit mit dem Schutzzweck des LSG festzustellen oder eine Ausgliederung vornehmen zu lassen.

:

Der Schutzzweck des LSG besteht u.a. in der Erholungsvorsorge im südlichen Umland von Berlin, der Sicherung der Funktion des Naturhaushaltes und des kulturhistorisch gewachsenen Landschaftsbildes. Das LSG erstreckt sich auch auf Siedlungsbereiche der Gemeinde Bestensee.

Dementsprechend erstreckt es sich auf Bereiche, die durch bauliche Nutzungen vorgeprägt sind bzw. Bereiche mit unmittelbarer Landschaftsfunktion. Der spezielle Schutzzweck des LSG beinhaltet damit auch die Integration von Siedlungs- und Erholungsbereichen in den landschaftlichen Freiraum und geht von einer harmonischen Einbindung in die Landschaft aus.

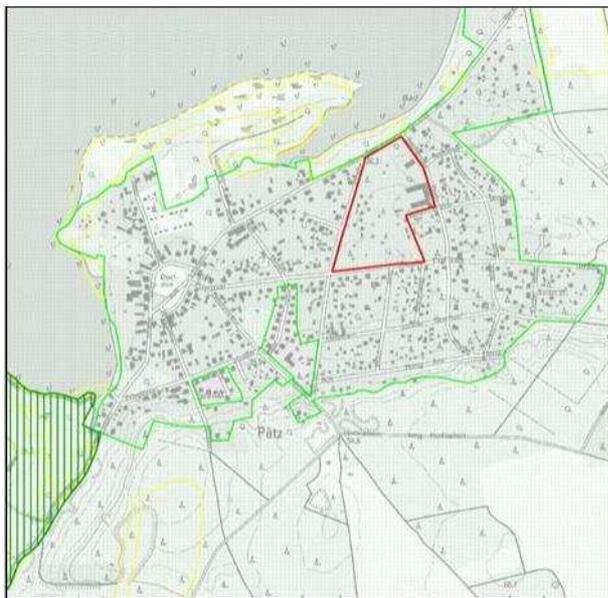


Abb. 3: Schutzgebiete (Natur- und Landschaftsschutz/Natura 2000):

NSG (grüne Schraffierung), LSG [grüne Linienmarkierung = Grenze zwischen LSG "Teupitz-Köriser Seengebiet" (innen) und "Dahme-Heidesee"(außen)] und B-Plangebiet (rote Linienmarkierung), ohne Maßstab

Quelle: Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, GB-G I/99, Stand: 14.11.2011

Geschützte Allee

Entlang der nördlich des Geltungsbereiches liegenden Lindenstraße befindet sich eine geschlossene Baumallee (Linden), die in ihrer Ausprägung als geschützt gemäß §17 BbgNatSchAG bzw. §29 BNatSchG gilt. Diese Allee wird nicht von der Planung berührt. Die angrenzenden Flächen werden als Wald festgesetzt und sind nicht Bestandteil von ausgewiesenen Bauflächen

2.10 Biotopstruktur des Plangebietes

Folgende Biotoptypen wurden im Zuge der Begehungen im Geltungsbereich (Gemarkung Pätz, Flur 4, Flurstücke Nr. 197, 198/2, 201, 203, 597, 598) vorgefunden:

Biotopcode	Biotoptyp	Schutzstatus	Bewertung
0513312	Grünlandbrachen trockener Standorte mit spontanem Gehölzbewuchs	(§)	mittel
07150	Solitärbäume und Baumgruppen		mittel-hoch
082814	Robinien-Vorwald		gering
082816	Birken-Vorwald		gering
082819	Kiefern-Vorwald	(§)	mittel
08340	Robinienforst /- wald		gering
086816	Kiefernforst mit Eiche und Birke		mittel
086841	Kiefernforst mit Robinie und Eiche		mittel
102502	Wochenend- und Ferienhausbebauung mit Bäumen		gering bis mittel
12610	Straßen		gering
	Versiegelte Flächen /Gebäude		sehr gering

Tab. 1: Liste der vorkommenden Biotoptypen und ihre Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz
 § = gesetzlich geschütztes Biotop nach §30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG bzw.
 (§) = in bestimmten Ausbildungen nach §30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG geschützt

Die Lage der einzelnen Biotope ist im Übersichtsplan Biotope (siehe Anlage) dargestellt.

Grünlandbrachen trockener Standorte mit spontanem Gehölzbewuchs (0513312)

Im zentralen Bereich des B-Plangebietes befinden sich freie Flächen von ca. 2.900 m². Gegenüber der Erfassung 2012 hat sich die Flächen durch die Ausbreitung von Vorwaldstadien weiter verkleinert. Innerhalb dieser Flächen treten vereinzelt Vertreter des Trockenrasens, z.B. Schaf-Schwingel (*Festuca ovina*) und Glashaar-Widertonmoos (*Polytrichum piliferum*) auf. Die Fläche fällt nicht unter Schutz gemäß §32 BbgNatSchG, da der Anteil der besonders typischen Trockenrasen-Arten an der Gesamtartenzahl weniger als 25 % ausmacht. Auch hier ist ein Aufwuchs vor allem an jungen Kiefern und Birken (Birken-Vorwald 082816) zu verzeichnen.

Folgende Pflanzen wurden nachgewiesen:

- Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*)
- Echter Schaf-Schwingel (*Festuca ovina*)
- Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*)
- Gewöhnliches Seifenkraut (*Saponaria officinalis*)
- Graukresse (*Berteroa incana*)
- Hasen-Klee (*Trifolium arvense*)
- Kriech-Quecke (*Elymus repens*)
- Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*)
- Löwenzahn (*Taraxacum officinale*)
- Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*)
- Schafgarbe (*Achillea millefolium*)
- Skabiosen-Flockenblume (*Centaurea scabiosa*)
- Königskerze (*Verbascum spec.*)
- Krähenfuß-Wegerich (*Plantago coronopus*)
- Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*)



Grünlandbrachen trockener Standorte (links 2012, rechts 2017)

Vorwälder

Auf ehemals freien Flächen hat sich in großen Teilen Vorwälder entwickelt. Es dominieren dabei Kiefernvorwälder (082819). Sie haben sich v.a. im westlichen Teil auf sehr trockenen Flächen ausgebreitet. In den Randbereichen sind kleinflächige Fragmente von ehemaligen Trockenrasen vorhanden, die jedoch nur als Begleitbiotope zu bewerten sind.

Unmittelbar hinter dem ehemaligen Schulungsgebäude hat sich eine kleine Fläche mit Robinenvorwald (082814) und westlich davon eine kleine Fläche mit Birkenvorwald (082816) entwickelt.

Generell ist gegenüber der letzten Erfassung 2012 festzustellen, dass sich die Vorwaldflächen deutlich weiter ausgebreitet haben.

Die vorhandenen Flächen stehen in ihrer vorhandenen Ausprägung nicht unter gesetzlichem Schutz.



Kiefern-Vorwald (links 2012, rechts 2017)

Kiefernforst mit Eiche und Birke (086816) und Kiefernforst mit Robinie und Eiche (086841)

Im Norden des Geltungsbereiches entlang der Lindenstraße und der nördlichen Groß Köriser Straße befindet sich eine ca. 2 ha große zusammenhängende Waldfläche. Hier treten vor allem folgende Arten auf: Kiefer (ca. 60-80 %), Eiche (ca. 20-40 %) und Birke (ca. 10 %). Einen spärlichen Unterwuchs bilden vereinzelte Exemplare von Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Brombeeren (*Rubus spec.*), Mahonie (*Mahonia aquifolia*) und Stauden in Form von z.B. Stinkender Storchschnabel (*Geranium robertianum*), Vogelmiere (*Stellaria media*) und Taubnessel (*Lamium spec.*). In Richtung des zweigeschossigen ehemaligen Ferienheimes treten vermehrt Zierpflanzen auf, die sich, ehemals gepflanzt, ausgebreitet haben. So finden sich Kriechende Felsenmispel (*Cotoneaster*), Gewöhnliche Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), nicht einheimischer Wacholder (*Juniperus media*) und Essigbäume (*Rhus typhina*).

Ein Hauptteil dieser Waldfläche wird zum Erhalt festgesetzt. Hier dient sie vor allem als Luftfilterung und Immissionsschutz und bleibt als typisches Landschaftsbild der Umgebung erhalten.



Waldfläche an der Lindenstraße

Im Süden des Gebietes befinden sich ebenso zusammenhängende bewaldete Flächen. Hier befinden sich eine größere Anzahl leerstehender Bungalows der ehemaligen Ferienanlage. Hier dominiert die Kiefer mit ca. 80 %. Aber es sind auch Robinien, Eichen und vereinzelte Birken zu finden. Diese zusammenhängende Fläche weist insgesamt eine Größe von ca. 2,1 ha auf.

Robinienforst /- wald (08340)

Eine, wahrscheinlich aus Sukzession entstandene, mit Robinien bewachsene Fläche (ca. 1.400 m²) befindet sich zwischen den abgebrannten Seitenflügeln des Haupthauses. Der Unterwuchs besteht vor allem aus Schöllkraut (*Chelidonium majus*). In westlicher Richtung geht die Waldfläche in einen Robinien-Vorwald (082814) über.



Robinienwald

Wochenend- und Ferienhausbebauung mit Bäumen (102502)

Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches auf den Flurstücken Nr. 597 und 598, an der Groß Köriser Straße, befinden sich drei Ferienhäuser, die im Vergleich zu den anderen Gebäuden einen gepflegten Eindruck machen. Der unter den Einzelbäumen vorhandene Rasen ist in gemäßigtem Zustand. Die Fläche beträgt ca. 1.847 m².



Genutzte Ferienhäuser

Versiegelte Fläche / Gebäude

Zu der vorhandenen versiegelten Fläche gehört u.a. ein Abschnitt der "Pätzer Waldstraße" auf dem Flurstück Nr. 197 (Biotoptyp Straßen 12610). Ebenso befinden sich im Gebiet mehrere Gebäude in unterschiedlicher Bauweise. Das Hauptgebäude ist zum Teil stark zerfallen. In sämtlichen Häusern sind die Fensterscheiben zerstört. Weitere versiegelte Flächen in Form von Wegen, Straßen und Plätze sind nur noch schwer erkennbar, da sie von der Vegetation überwachsen sind. Aus diesem Grund werden die Angaben zur Versiegelung dem vorliegenden Vorhabens- und Erschließungsplan (1997) entnommen. Dies ist möglich, da seit der Erarbeitung des Planes hinsichtlich der Versiegelung keine Veränderungen am Grundstück durchgeführt wurden. So kann gemäß der damaligen Gebietsabgrenzung von einer versiegelten Fläche von 9.210 m² ausgegangen werden. Durch die Hinzunahme der Flurstücke Nr. 597 und 598 mit ihrer versiegelten Fläche von insgesamt 174 m² und dem Straßenabschnitt „Pätzer Waldstraße“ von ca. 300 m² im jetzigen B-Plangebiet ergibt sich daher eine Versiegelungsfläche von insgesamt 9.684 m² (s. Tabelle 2).

Nutzungsart	Fläche (m ²)	Anrechenbarer Versiegelungsteil	Anrechenbare Vollversiegelung (m ²)
2 Hauptgebäude	2.210	100 %	2.210
Bungalows u.a. Erholungsbauten	1.700	100 %	1.700
Bauten der techn. Infrastruktur (Waschgebäude, Gerätehaus u.ä.)	560	100 %	560
Sportanlagen (Tennis, Kegelbahn)	920	100 %	920
Straßen (Zufahrten, Stellflächen, u.ä./Beton oder Asphalt)	1.360	100%	1.360
Straßen, Wege, Stellflächen - Betonplattenbelag	970	70 %	680
- Schotter	2.360	50 %	1.180
- stark verdichtete Flächen	1.200	50 %	600
Zwischensumme	11.280		9.210
Gebäude auf den Flurstücken Nr. 597 und 598	174	100 %	174
Straßenabschnitt "Pätzer Waldstraße"	300	100 %	300
SUMME	11.754		9.684

Tab.2: Bodenbeanspruchung durch bauliche Anlagen und Verkehrsflächen – Bestand
Quelle: geändert bzw. ergänzt nach Vorhaben- und Erschließungsplan „Seepark Pätz“, September 1997



Ferienhaus



Zweigeschossiges Ferienheim

2.11 Erfordernis zur Waldumwandlung nach Landeswaldgesetz

Unabhängig von der oben beschriebenen festgestellten Biotopstruktur wird grundsätzlich das gesamte Plangebiet, in Absprache mit der zuständigen Revierförsterin Frau Göricke, als Wald im Sinne des §2 LWaldG eingestuft.

Abzugsfähig sind hierbei zum Einen die ermittelten versiegelten Flächen (9.684 m²) und zum Anderen die eindeutig zum Wohnbereich gehörenden gärtnerischen Anlagen (1.280 m²), die sich vor allem um die größeren Bungalows auf den Flurstücken 597, 598 und 203 befinden.

Es ergibt sich daraus das Erfordernis einer Waldumwandlung für folgende Flächen:

	Fläche (m ²)
Plangebiet gesamt	56.400
davon	
Festsetzung als Wald	15.626
vorhanden Versiegelung	9.684
gärtnerische Anlagen	1.280
Fläche Waldumwandlung	29.810

So bleibt zur Realisierung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Bebauung die Waldumwandlung für eine Fläche von 29.810 m² erforderlich.

Dazu ist durch die Eigentümer im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ein Antrag an die Untere Forstbehörde auf Waldumwandlung zu stellen. Der Umfang durchzuführender Ersatzaufforstungen wird durch die untere Forstbehörde im Verfahren zur Genehmigung der Waldumwandlung festgelegt.

3. Belange des Artenschutzes

3.1 Vorgehen

Relevanzprüfung: Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums

Die Grundgesamtheit der zu prüfenden Artenkulisse setzt sich zusammen aus:

- Arten des Anhangs IV der FFH-RL
- europäische Vogelarten
- ausschließlich nach nationalem Recht streng geschützte Arten (Anhang A EG-Artenschutzverordnung (EGArtenschutzVO), Anlage 1 Spalte 3 Bundesartenschutzverordnung BArtSchVO)

In einem ersten Schritt können die Arten ausgeschlossen werden, für die mit hinreichender Sicherheit keine einschlägigen Verbotstatbestände gelten. Dabei werden zunächst die Arten abgeschichtet, die laut den Roten Listen Brandenburgs ausgestorben/verschollen oder nicht vorkommend sind. Ein weiteres Abschichtungskriterium bildet der Lebensraum-Grobfilter. Hierbei werden diejenigen Arten ausgeschlossen, die an bestimmte Lebensräume (Habitatkomplexe) gebunden sind, welche jedoch im Untersuchungsraum nicht vorhanden sind.

Auf Grundlage der Biotoptypenkartierung Brandenburgs sowie der eigenen Aufnahmen wurden folgende relevante Lebensräume nachgewiesen:

- Grünlandbrache trockener Standorte
- Gehölze (Wald, Vorwald)
- Gebäude (Ferienhäuser, zweigeschossige Häuser, zerfallene Häuser)

Arten, deren erforderlicher Lebensraum außerhalb dieser Habitatkomplexe und damit außerhalb des Untersuchungsraums liegt, werden ausgeschlossen. Zuletzt können europäische, weit verbreitete, ungefährdete Arten abgeschichtet werden, deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabenspezifisch so gering ist, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Dies bezieht sich hier vor allem auf die Avifauna.

Ausgehend von der vorliegenden Tabelle „Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten“ (MLUV Brandenburg 07/2008) können somit die häufigen und sehr häufigen Brutvogelarten ausgeschlossen werden. Sie wurden hinsichtlich ihres Vorkommens sowie hinsichtlich einer Verschlechterung ihres Erhaltungszustandes überschlägig geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Bestandsaufnahme: Bestandssituation der relevanten Arten im Bezugsraum

In einem zweiten Schritt ist für die relevanten Arten durch Bestandsaufnahmen die einzelartenbezogene Bestandssituation im Untersuchungsraum zu erheben. Hierfür werden die Arten aufgeführt, die anhand der Datengrundlagen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum potentiell vorkommen können.

Prüfung der Betroffenheit/Konfliktanalyse

Auf Basis der vorliegenden Untersuchungen können die Arten identifiziert werden, die vom Vorhaben tatsächlich betroffen sind (sein können). Hierzu werden die erhobenen bzw. modellierten Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der jeweiligen Vorhabenwirkungen überlagert. Es verbleiben die durch das Vorhaben (potentiell) betroffenen Arten, die der weiteren artenschutzrechtlichen Prüfung zugrunde zu legen sind.

Für die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-RL, europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der VS-RL) wird im Rahmen der Konfliktanalyse geprüft, ob die in § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG genannten Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt werden können. Dabei werden ggf. Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-/FCS-Maßnahmen) berücksichtigt.

Datengrundlagen

Als Datengrundlagen für die Berücksichtigung des gesetzlichen Artenschutzes wurden herangezogen:

1. Grundlagentabellen des LUA
 - Liste der europäischen Vogelarten mit Angaben zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten
 - Liste der besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach § 10 Abs. 2 BNatSchG (Bundesartenschutzverordnung)
 - Übersicht der in Brandenburg vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie
2. Ergebnisse der planbezogenen Biotopkartierung
3. Erkenntnisse aus der Untersuchung der Gebäude auf dem Grundstück
4. Angaben zu regionalen Vorkommen der Fledermausfauna (LUA 2008)

Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme

Wenn unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen funktionserhaltenden Maßnahmen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind, ist abschließend zu prüfen, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind.

3.2 Prüfung

Im Ergebnis der Beurteilung der lokalen Lage des Plangebietes, der Einbindung in die Umgebung, des übergeordneten Biotopgefüges sowie der Biotopkartierung im Geltungsbereich ergibt sich folgende Übersicht.

Artengruppe	Vorkommen	Entscheidungsrelevanz
Säugetiere: Fledermäuse	mögliche Quartiere von Fledermäuse in der alten Bausubstanz und im Baumbestand des Grundstücks nicht auszuschließen	ja
Sonstige Säugetiere (ohne Fledermäuse)	Vorkommen der sonstigen Arten nach Anhang IV mit Sicherheit auszuschließen	nein
Vögel	Mögliche Brutplätze in der Grünfläche, im Baumbestand und im/am Gebäude nicht auszuschließen	ja
Lurche	Lebensräume der Arten nach Anhang IV mit Sicherheit auszuschließen	nein
Kriechtiere	Lebensräume der Zauneidechse nicht vollständig auszuschließen	ja
Insekten	Vorkommen von Käfern, Schmetterlingen und Libellen nach Anhang IV ist mit Sicherheit auszuschließen	nein
Fische	In Brandenburg kommen keine Fischarten nach Anhang IV vor	entfällt
Weichtiere	entfällt wegen fehlender Gewässer	entfällt
höhere Pflanzen	Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang IV mit Sicherheit auszuschließen	nein
Flechten	In Brandenburg kommen keine Flechtenarten nach Anhang IV vor	entfällt
Moose	In Brandenburg kommen keine Moosarten nach Anhang IV vor	entfällt

Tab.3: Übersicht über entscheidungsrelevante Artengruppen

Entscheidungsrelevant für die Berücksichtigung des Artenschutzes bleiben im konkreten Planungsfall mögliche Lebensstätten von Fledermäusen, Vogelarten und Zauneidechsen.

3.3 Bestandsaufnahme

Die in den nachfolgenden Tabellen verwendeten Abkürzungen bedeuten:

VS-RL:	nach Vogelschutz-Richtlinie geschützte Arten
Art. 1	europäische Vogelart nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie
Anh. I	streng geschützte Vogelart nach Anhang 1 der Vogelschutz-Richtlinie
FFH-RL	nach FFH-Richtlinie geschützte Arten
Anh. II	streng geschützte Art nach Anhang II der FFH-Richtlinie
Anh. IV	besonders geschützte Art nach Anhang IV der FFH-Richtlinie
BArtSchV	nach BArtSchV geschützte Arten
bg	besonders geschützte Art
sg	streng geschützte Art

RLBB Gefährdungskategorie der Roten Listen Brandenburg

1 vom Aussterben bedroht

- 2 stark gefährdet
- 3 gefährdet
- 4 potentiell gefährdet
- R extrem selten (geografische Restriktion)
- V zurückgehend lt. Vorwarnliste (keine Gefährdungskategorie)

3.3.1 Säugetiere

3.3.1.1 Groß- und Mittelsäuger

Anhand der naturräumlichen Gegebenheiten und der Vorbelastungen ist nicht davon auszugehen, dass relevante Arten das Plangebiet als Lebensraum nutzen.

3.3.1.2 Fledermäuse

Aufgrund der ungenutzten Gebäude mit Einflugmöglichkeiten sowie Nischen und Spalten sowie dem Vorhandensein älterer Bäume in Wassernähe ist grundsätzlich mit einem potentiellen Vorkommen von Fledermäusen zu rechnen. Zudem stellen die waldgeprägten Bereiche im Geltungsbereich und in angrenzenden Gebieten geeignete Nahrungs- und Jagdhabitats dar.

Aus der regionalen Umgebung des Plangebietes sind Vorkommen von insgesamt 7-9 Fledermausarten bekannt. Die Erfassungsgenauigkeit bezieht sich auf den sog. Meßtischblattquadranten (MTBQ), was der Ebene der topographischen Karte TK 10 (M 1:10.000) entspricht. Der Geltungsbereich des B-Plans befindet sich im MTBQ 3747-4. Konkrete Nachweise für den Geltungsbereich oder dessen nähere Umgebung gibt es aus diesen Quellen nicht. Alle in Brandenburg heimischen Fledermausarten unterliegen neben dem gesetzlichen Artenschutz zusätzlich einer Gefährdungseinstufung nach der Roten Liste.

Nomenklatur		Schutz / Gefährdung			
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Nachweis	FFH-RL	BArt SchV	Erhaltungszustand in Deutschland (2007)*
Wasserfledermaus	Myotis daubentonii	Sonstiger Fund	Anh. IV	sg	günstig
Braunes Langohr	Plecotus auritus	Winterquartier, Wochenstube	Anh. IV	sg	günstig
Graues Langohr	Plecotus austriacus	Winterquartier, Wochenstube	Anh. IV	sg	unzureichend
Breitflügelmaus	Eptesicus serotinus	Sonstiger Fund	Anh. IV	sg	günstig
Zwerg- und Mückenfledermaus	Pipistrellus pipistrellus und Pipistrellus pygmaeus	Wochenstube	Anh. IV	sg	günstig
Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	Wochenstube	Anh. IV	sg	unzureichend

Tab.4: Nachgewiesene Fledermausarten im MTBQ 3747-4 (Erfassungsraum 1990-2007)

Quelle: Säugetierfauna des Landes Brandenburg, LUA Brandenburg 2008
Übersicht der in Brandenburg vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, LUA Brandenburg 2008

Im Zuge der Vorortbegehungen im Rahmen der Erstellung des Entwurfes 2012 ergaben sich keine konkreten Hinweise auf ein eventuelles Vorkommen von Fledermausquartieren. Im Jahr 2017 wurden die örtlichen Untersuchungen wiederholt. Dabei haben sich die Ergebnisse der Untersuchungen aus dem Jahr 2012 weitgehend bestätigt.

Bei dem Altbaumbestand treten Bäume mit Spechthöhlen auf, die als potentielle Quartiere dienen können, es wurden dort jedoch keine Urin- oder Kotreste bzw. Nahrungsreste oder sonstige Hinweise vorgefunden, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse schließen lassen. Die alten Baumbestände befinden sich zudem überwiegend in dem nördlichen Teil des Plangebietes, der als Wald erhalten wird, sodass eine Beeinträchtigung potenzieller Quartierbäume weitgehend ausgeschlossen werden kann.

Die Begehung sämtlicher Gebäude erbrachte ebenso keine Nachweise von Fledermausnutzungen. Von einer dauerhaften oder individuenreiche Nutzung als Winterquartiere wird hier generell nicht ausgegangen, da sämtliche Häuser mehr oder weniger stark zerstört sind. Es sind z.B. sämtliche Fensterscheiben

zerbrochen, so dass eine frostfreie beziehungsweise zugluftfreie Überwinterung als äußerst unwahrscheinlich erscheint. Die Fenster des Hauptgebäudekellers sind wiederum so gründlich mit Spanplatten verschlossen, dass keine Öffnung existiert, die als Zugang dienen kann. Im Hinblick auf ein Vorkommen von Fledermausquartieren können zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch keine eindeutigen Nachweise bzw. aktuelle Erkenntnisse Dritter erbracht bzw. herangezogen werden. Ein artenschutzrechtlicher Konflikt besteht also nicht unmittelbar. Generell kann hier bereits mit einem Verzicht auf Maßnahmen zum Abriss alter Gebäude und zur Fällung von Bäumen in der Fortpflanzungsperiode und der Paarungszeit eine unmittelbare Gefährdung von Individuen vorausschauend vermieden werden. Aufgrund der Biotopstruktur kommt das Gebiet als Jagdhabitat für Fledermäuse in Frage. Durch die Rodung von Waldflächen geht dieses zum Teil verloren. Dennoch verbleibt durch die geplante Erhaltung der Wald- und Freiflächen im Plangebiet von insgesamt ca. 15.600 m² Lebensraum für Fledermäuse, so dass der Verlust als nicht erheblich bewertet wird.

Auch wenn konkret kein Vorkommen nachgewiesen werden konnte, gehen durch die Umgestaltung der Flächen potenziell geeignete Fledermausquartiere verloren. Hier wird durch Fledermauskästen Ersatz geschaffen. Um die Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse zu erhöhen, empfiehlt es sich zusätzlich den Altholzanteil in den bleibenden Waldflächen zu erhöhen.

3.3.2 Vögel

Das Untersuchungsgebiet besitzt keine Funktion als Ruhe- oder Rasthabitat für einheimische Vogelarten. Avifaunistisch von Belang ist daher speziell die Bedeutung als Bruthabitat.

Der Zusammenhang von Waldflächen, Vorwald und kleineren offenen Standorten sowie der alte Gebäude-/Ruinenbestand bietet potenzielle Brutplätze vor allem für frei- und höhlenbrütende Vogelarten und Gebäudebrüter sowie zugleich Nahrungshabitate für weitere Vogelarten.

Da die Vorortbegehung aus dem Jahr 2012 nicht mehr als aktuell sind, wurden im Plangebiet 2017 erneute Untersuchungen zu Brutvogelarten durchgeführt. Die Untersuchungen erfolgten im Zeitraum Mai bis Juli 2017.

Im Bereich der Altholzbestände erfolgte eine Suche nach Horsten von Greifvögeln, Krähen und sonstigen Baumbrütern.

Es wurden lediglich drei Nester der Ringeltaube festgestellt, wovon vermutlich zwei Nester aktuell im Jahr 2017 als Brutplatz genutzt wurden.

Horste von Greifvögeln wurden nicht gefunden, sodass Brutvorkommen ausgeschlossen werden können. Im Weiteren wurde der Altbaumbestand nach Höhlen abgesucht. Hier sind im nördlichen Teil in den Waldflächen mit Altbäumen mehrere Höhlenbäume festgestellt worden. Da es sich um den Bereich handelt, für den der Erhalt des Waldes im Bebauungsplan festgesetzt wird, wurde auf eine nähere Verortung der betreffenden Bäume verzichtet, da eine Betroffenheit durch die Planung ausgeschlossen werden kann.

Näher untersucht wurde der Gebäudebestand auf Brutplätze von Gebäudebrütern. Insbesondere für den Hausrotschwanz oder die Amsel kommen die verfallenen Gebäude als Brutplatz in Betracht.

Die Untersuchung erbrachte jedoch keine Anzeichen auf aktuelle Nistplätze in oder an den Gebäuden.

Im gesamten Plangebiet wurden Beobachtungen durchgeführt, um die Anwesenheit potenzieller Brutvögel festzustellen. Die Ergebnisse zu den festgestellten Arten werden in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Überflüge von Arten, die als Brutvögel im Plangebiet nicht in Betracht kommen (z.B. Mehlschwalbe, Graureiher) sind in der nachfolgenden Tabelle nicht berücksichtigt.

Die folgenden Arten konnten konkret vor Ort nachgewiesen werden:

Nomenklatur		Schutz / Gefährdung			
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	VS-RL	RL BB	BArt SchV	Schutz der Fortpflanzungsstätte
Amsel	<i>Turdus merula</i>	Art.1		bg	erlischt nach Beendigung der Brutperiode
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	Art.1		bg	Beendigung der Brutperiode
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	Art.1		bg	Aufgabe des Reviers
Eichelhäher	<i>Garrulus glanarius</i>	Art.1		bg	Beendigung der Brutperiode
Elster	<i>Pica pica</i>	Art.1		bg	Aufgabe des Reviers
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	Art.1		bg	Aufgabe des Reviers

Kohlmeise	Parus major	Art.1		bg	Aufgabe des Reviers
Blaumeise	Parus caeruleus	Art. 1		bg	Aufgabe des Reviers
Buchfink	Fringilla coelebs	Art.1		bg	Beendigung der Brutperiode
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	Art.1		bg	Beendigung der Brutperiode
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	Art.1		bg	Beendigung der Brutperiode
Rotkehlchen	Erithacus rubecula	Art. 1		bg	Beendigung der Brutperiode
Fitis	Phyloscopus trochilus	Art. 1		bg	Beendigung der Brutperiode
Ringeltaube	Columba palumbus	Art. 1		bg	Beendigung der Brutperiode

Tab.5: Kartierte Vögel im Untersuchungsraum

Bei allen erfassten Arten, mit Ausnahme von Eichelhäher und Elster kann anhand des Verhaltens der Arten in der Brutzeit davon ausgegangen werden, dass es Brutvorkommen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gibt.

Konkrete Nistplätze konnten jedoch nur für die Ringeltaube und den Buntsprecht im nördlichen Waldbereich festgestellt werden. Auch der Kleiber konnte nur im nördlichen Teil des Gebietes im alten Baumbestand beobachtet werden.

Für die Höhlenbrüter Kohlmeise und Blaumeise gibt es Beobachtungen im gesamten Gebiet. Da das Plangebiet von Siedlungsflächen umgeben ist, in dem es zahlreiche Nistkästen gibt, kann es sich auch um Nahrungsgäste handeln. V.a. im nördlichen Teil sind aber auch Höhlenbäume vorhanden, die auch Brutplätze für die Meisenarten bieten können. Im zentralen Teil des Plangebietes gibt es kaum geeignete Nistplätze für Höhlenbrüter.

Die anderen Arten sind als Frei- bzw. Bodenbrüter im gesamten Gebiet festgestellt worden, sodass potenziell Brutplätze durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben betroffen sein können. Bei den festgestellten Arten handelt es sich um in Brandenburg häufige bis sehr häufige, nicht bestandsgefährdete Brutvogelarten.

Gemäß dem „Erlass zum Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG“ vom Januar 2011 erlischt der Schutz der Fortpflanzungsstätte der Mehrzahl der betroffenen Vogelarten (außer Kleiber und den beiden Meisenarten) nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode.

Der Kleiber und die beiden Meisenarten haben ein System mehrerer, in der Regel jährlich abwechselnd genutzter Nistplätze. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte dieser Arten erlischt erst mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte. Dabei führt die Beeinträchtigung eines Einzelnestes außerhalb der Brutzeit in der Regel nicht zu einer Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte.

Auf das Plangebiet bezogen kann davon ausgegangen werden, dass insbesondere mit dem Erhalt der Waldteile mit einem alten Baumbestand, die Nachbarschaft zum Uferwald am Pätzer Vordersee sowie die gut durchgrünenden umgebenden Siedlungsflächen einschließlich der alten Lindenallee ein hinreichendes Potenzial an Ausweichbruthöhlen bzw. Wechselnestern bietet.

Die im Plangebiet festgestellten Höhlenbäume befinden sich innerhalb der zu erhaltenden Waldfläche und sind durch die Planung nicht betroffen.

Nachteilige Auswirkungen auf das Nistplatzangebot dieser Arten sind deshalb mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht verbunden.

Potenzielle Brutplatzverluste können durch die erforderlichen Gehölzrodungen für Frei- und Bodenbrüter entstehen. Diese sind während der Schutzzeit vom 1. März bis 30. September gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht zulässig und deshalb grundsätzlich zu unterlassen. Der Schutz der Niststätte für diese Arten erlischt gemäß Niststättenerlass nach Beendigung der Brutperiode. Somit ist der mögliche artenschutzrechtliche Konflikt jahreszeitlich begrenzt, was bei der Umsetzung des B-Plans berücksichtigt werden kann.

Da das BNatSchG auch für den Geltungsbereich von Bebauungsplänen grundsätzlich anzuwenden ist, bedarf es hierzu im Bebauungsplan auch keiner gesonderten Regelungen. Der Schutz ist durch die Maßgaben nach §39 Abs. 5 BNatSchG zu gewährleisten. Soweit davon abgewichen werden soll, ist dazu eine gesonderte Ausnahmegenehmigung erforderlich. Dafür sind ggf. aktuelle auf das Vorhaben bezogene Einzeluntersuchungen erforderlich.

3.3.3 Amphibien

Ein Vorkommen artenschutzrelevanter Amphibien ist für das Plangebiet nicht bekannt. Es befinden sich zudem keine typischen Biotopstrukturen im Plangebiet, so dass ein Vorkommen von artenschutzrelevanten Amphibien ausgeschlossen werden kann.

3.3.4 Reptilien

Aufgrund der Biotopstruktur (zerfallene Mauern, kleine offene Sandflächen, Waldränder) ist grundsätzlich mit einem potentiellen Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) zu rechnen. Allerdings befinden sich die vorhandenen Mauerreste entweder innerhalb der Waldflächen und sind somit beschattet oder die, unter den zusammengefallenen Mauern des ehemaligen Hauptgebäudes befindliche, durchgängige Bodenplatte verhindert eine Entwässerung und schnelle Abtrocknung der Flächen. Somit können die Lebensraumbedingungen als nicht ideal für die Zauneidechse bezeichnet werden.

Nomenklatur		Schutz / Gefährdung		
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	FFH-RL	BArtSchV	RL BB
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	Anh. IV	sg	3

Tab.6: Potentielle, artenschutzrelevante Reptilien im Untersuchungsraum

So ergab auch die Auswertung mehrmaliger Vorortbegehungen im Jahr 2012 und bei den erneuten Untersuchungen im Jahr 2017 für den Untersuchungsraum keine Anzeichen für ein Vorkommen der Zauneidechse.

3.3.5 Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten

Bezüglich der Flora liegen für das Plangebiet keine aktuellen artenschutzrelevanten Nachweise vor. Bei der bei der Erfassung 2012 noch als Trockenrasen kartierten Fläche handelt es sich aktuell um einen Kiefernvorwald. Trockenrasenvegetation ist nur noch in Fragmenten als Begleitbiotop vorhanden. Das 2012 noch vorhandene Vorkommen der Sandstrohlblume (*Helichrysum arenarium*) auf dieser Fläche ist bis auf wenige Einzelpflanzen erloschen. Die Sandstrohlblume ist in der Region und auch in Brandenburg weit verbreitet und nicht auf der Roten Liste Brandenburg aufgeführt. Durch die natürliche Sukzession wird der Bestand an dem Standort erlöschen. Für die Fläche wird mit der Ausweisung als Fläche für Wald eine Überbauung vermieden und die weitere natürliche Sukzession zu einem Kiefernwald ermöglicht.

Ein Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist daraus nicht abzuleiten.

4 Konfliktanalyse

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Die artspezifische Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Vorkehrungen:

Artenschutz

Schutz der Fledermäuse

1. Erhaltung von 15.626 m² Waldfläche im Norden des Plangebietes.
2. Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (insbesondere Gebäudeabriss) sollten außerhalb der Wochenstubenzeit (Geburt und Aufzucht der Jungtiere) und der Paarungszeit liegen, also zwischen Ende September bis Ende März.
3. Anbringen von 5 Fledermauskästen innerhalb der zu erhaltenden Waldflächen.

Schutz der Vogelarten

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu roden oder abzuschneiden.

Diese gesetzliche Regelung gilt auch für Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Soweit Vorhaben im Einzelfall innerhalb der o.g. Sperrzeiten ausgeführt werden sollen, bedürfen diese einer Ausnahmegenehmigung § 67 BNatSchG bzw. § 29 BbgNatSchAG.

Dazu sind Einzeluntersuchungen über Vorkommen von Nist-, Brut- oder anderen Lebensstätten bzw. von Arten, die dem Schutz gem. § 44 BNatSchG unterliegen, von einem Fachmann durchzuführen.

Bei Nachweisen ist über die mögliche zeitliche Verlagerung von Abriss, Fällung oder Rodung im Rahmen des Verfahrens zur Befreiung zu entscheiden.

Schutzgut Boden

Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

Durch die Festlegung der GRZ auf 0,25 bzw. 0,4 wird das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich auf einem niedrigen Niveau festgeschrieben. Mit dem Verzicht auf eine zweite Erschließungsstraße und die Erweiterung der zu erhaltenden Waldfläche gegenüber dem Planentwurf aus 2012 wird eine weitere Minderung des Eingriffsumfanges für das Schutzgut Boden gewährleistet.

Baulogistik nach den anerkannten Regeln der Technik

Im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser ist darauf hinzuweisen, dass der Baustellenbetrieb alle einschlägigen Vorgaben im Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen einzuhalten hat. Dabei sind bodengefährdende Stoffe ordnungsgemäß zu lagern, zu verarbeiten und zu entsorgen. Die obere Bodenschicht ist gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen, auf vor Baubeginn nachzuweisenden geeigneten Flächen zu lagern und durch eine Zwischenbegrünung zu sichern.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sowie der Untergrund von Verkehrsflächen, die versickerungsfähige Beläge erhalten sollen, sind vor deren Anlage auf Bodenverdichtung zu prüfen und ggf. zu lockern. Baustelleneinrichtungen sind innerhalb des Plangebietes auf zukünftig versiegelten Flächen zu errichten.

Schutzgut Wasser

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, großfügiges Pflaster oder vergleichbare Bauweisen) zugelassen. Damit wird die Beeinträchtigung der Versickerung von Niederschlagswasser gemindert.

Biotopschutz- Maßnahmen zur Habitatverbesserung

Erhalt einer zusammenhängenden Waldfläche von 15.626 m².

Erhöhung des Altholzanteils der Waldfläche zur Förderung der waldbewohnenden Fauna.

4.2 Maßnahmen zum Ersatz

Kompensation der Waldfläche

Ersatzaufforstung

Die zu rodende Waldfläche von 29.810 m² ist gemäß einem durch die zuständige Forstbehörde festgelegten Ersatzverhältnis zu kompensieren. Gemäß Schreiben vom 23.01.2018 ist zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung in einem Flächenverhältnis von 1 : 1 eine Erstaufforstung an anderer Stelle, jedoch im gleichen Naturraum zu erbringen.

Die Waldumwandlung soll im Rahmen der konkreten Bauvorhaben durch die Grundstückseigentümer erfolgen.

4.3 Fazit

Im vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Beitrag wird festgestellt, dass bei Umsetzung des Planvorhabens mit den getroffenen Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

Streng geschützte Pflanzenarten oder Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Wirkungsraum des Vorhabens nicht vorhanden und dementsprechend nicht betroffen.

Für die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen und potentiellen europäischen Vogelarten und Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie werden unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG nicht erfüllt.

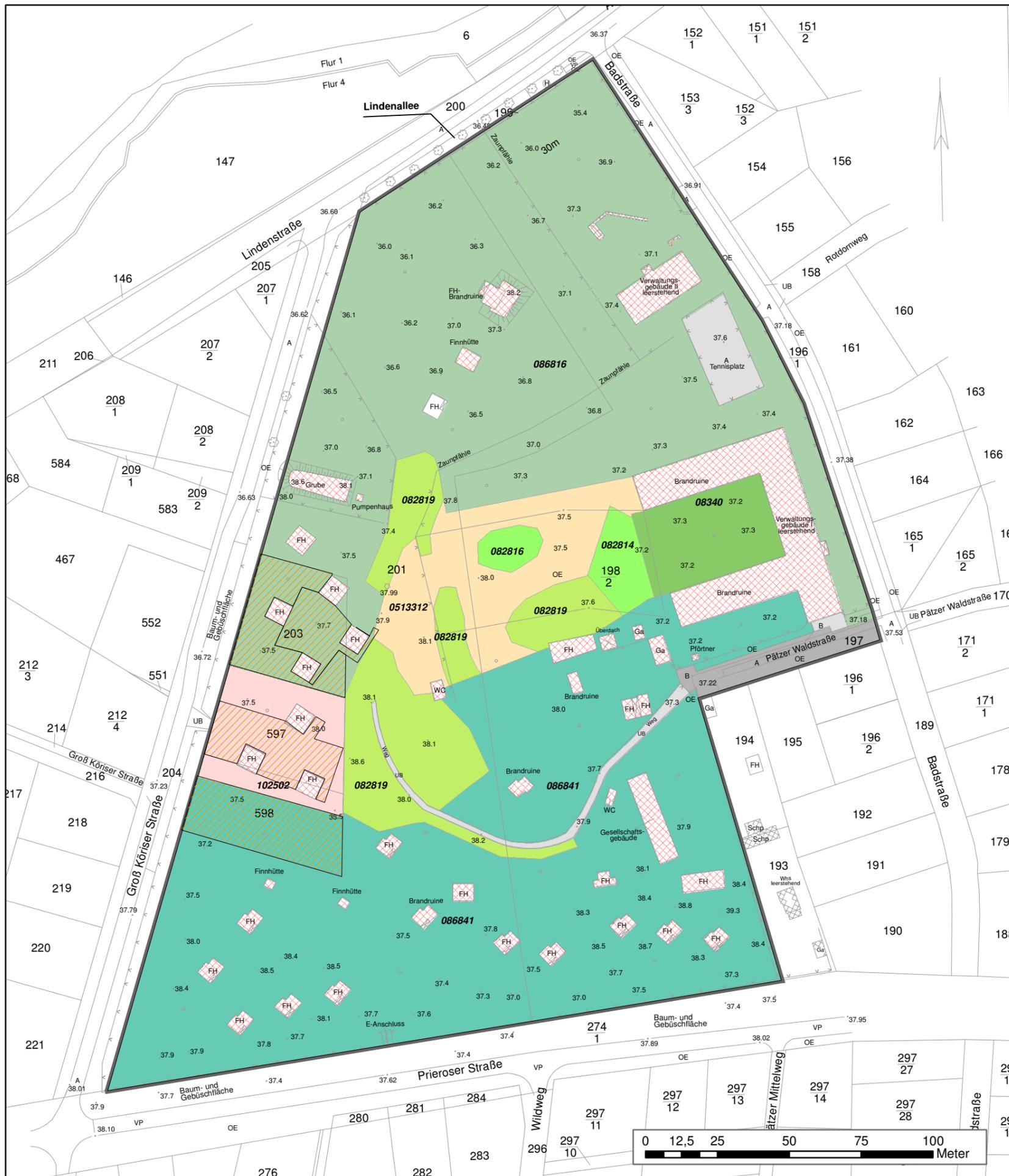
Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG i.V.m. Art. 16 FFH-RL ist daher nicht erforderlich.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind hinsichtlich des gesetzlichen Artenschutzes mögliche Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln von Bedeutung. Insgesamt fünf Vorortbegehungen 2012 und vier weitere Begehungen zur Aktualisierung der Daten 2017 zu verschiedenen Tageszeiten ergaben keine Nachweise von artenschutzrechtlichen Belangen der Fauna. Eindeutige Nachweise bzw. aktuelle Erkenntnisse Dritter können ebenfalls zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erbracht bzw. herangezogen werden. Ein artenschutzrechtlicher Konflikt besteht also nicht unmittelbar.

Vorausschauend kann für Vogelarten mit einem Verzicht auf Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes (Gehölzrodung und Baumfällungen) innerhalb der Brutperiode eine unmittelbare Gefährdung von Individuen grundsätzlich vermieden werden. In der künftig zu erwartenden Bau- und Freiflächenstruktur des Plangebietes lassen sich wiederum z.B. durch Pflanzung einheimischer Gehölze und künstlicher Nistgelegenheiten Ersatzlebensstätten schaffen.

Ein artenschutzrechtlicher Konflikt für Fledermäuse ist nur zu erwarten, wenn in der Folge Quartiernutzungen vor allem in der alten Bausubstanz bzw. in zu fallenden Bäumen nachgewiesen werden sollten. Auch hier kann mit einem Verzicht auf Abrissmaßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes vor allem in der Fortpflanzungsperiode eine unmittelbare Gefährdung von Individuen vorausschauend vermieden werden.

Der Erhalt und gezielte Pflegemaßnahmen von wesentlichen Teilen der vorhandenen Waldflächen dienen dem Erhalt und der Entwicklung eines strukturreichen Siedlungsgebietes in enger Vernetzung zu der im Norden angrenzenden strukturreichen Uferzone am Pätzer Vordersee.



Legende

-  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- Biotoptypen**
-  Grünlandbrachen trocker Standorte mit spontanem Gehölzbewuchs (0513312)
-  Kiefernvorwald (082819)
-  sonstige Vorwälder
- 082814 Robinien-Vorwald
- 082816 Birken-Vorwald
-  Kiefernforst mit Eiche und Birke (086816)
-  Kiefernforst mit Robinie und Eiche (086841)
-  Robinenforst /-wald (08340)
-  Wochenendhausbebauung mit Bäumen (102502)

- Überbaute bzw. versiegelte Flächen**
-  Gebäude und bauliche Anlagen
-  Straßenfläche
-  flächige Versiegelungen

- Sonstige Darstellungen**
-  mit Waldbäumen bestockte Flächen in gärtnerisch gestalteten Anlagen (kein Wald im Sinne des §2 LWaldG)

Bebauungsplan der Innenentwicklung "Seepark Pätz"		
Gemeinde Bestensee Landkreis Dahme-Spreewald		
Übersichtsplan Biotope		
Planverfasser: DUBROW GmbH Unter den Eichen 1 15741 Bestensee	Plangrundlage: Lageplan Vermessungsbüro Lutz Müller Funckerberg 1 15711 Königs Wusterhausen	
Maßstab 1 : 1.500 (i.Org. A3)		03.07.2018