

# **BEBAUUNGSPLAN**

der Innenentwicklung

## **2. Änderung “Fischerei am Pätzer Vordersee”**

### **BEGRÜNDUNG**

Gemeinde Bestensee



Bearbeitung:

DUBROW GmbH  
Unter den Eichen 1  
15741 Bestensee

**Satzung**

03.07.2018

**Inhaltsverzeichnis**

1	Ziele, Zwecke und Voraussetzungen für das Bebauungsplanverfahren .....	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes .....	3
1.2	Anlass der Planung.....	3
1.3	Bestand und Ziele der Planung .....	4
1.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation und Voraussetzungen .....	5
1.4.1	Verfahrensgrundsätze.....	5
1.4.2	Landesplanerische Voraussetzungen.....	5
1.4.3	Vorbereitender Bauleitplan / Flächennutzungsplan .....	6
2	Städtebauliche Ausgangssituation.....	6
3	Planinhalt .....	7
3.1	Städtebauliches Konzept .....	7
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	9
3.4	Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB) .....	9
3.5	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....	10
3.6	Erschließung .....	10
3.6.1	Verkehrerschließung .....	10
3.6.2	Ver- und Entsorgung, Brandschutz.....	10
3.6.3	Kampfmittel .....	11
3.7	Örtliche Bauvorschriften .....	11
3.8	Flächenbilanz.....	11
3.9	Belange des Immissionsschutzes .....	12
4	Artenschutzfachbeitrag .....	13
4.1	Einleitung .....	13
4.1.1	Anlass und Aufgabenstellung .....	13
4.1.2	Rechtliche Grundlagen .....	13
4.1.3	Methodisches Vorgehen .....	13
4.2	Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen .....	13
4.3	Bestandsdarstellung .....	14
4.3.1	Schutzausweisungen.....	14
4.3.2	Beschreibung der Lebensräume.....	14
4.3.3	Entscheidungsrelevante Artengruppen und Untersuchungsergebnisse.....	15
4.4	Prüfung der Verbotstatbestände .....	17
4.5	Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen .....	19
4.6	Literaturliste - Artenschutzfachbeitrag .....	19

**Anlage**

Darstellung der zustimmungsbedürftigen Flächen

# 1 Ziele, Zwecke und Voraussetzungen für das Bebauungsplanverfahren

## 1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich auf dem Gebiet der Gemeinde Bestensee, überwiegend im Ortsteil /Gemarkung Pätz, im Landkreis Dahme-Spreewald und wird begrenzt:

Im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 1, 66, 85 und teilweise 87 der Gemarkung Bestensee, Flur 5, wobei im Bereich der Flurstücke 1 und 66 weiterhin in Richtung Hauptstraße Wohnbebauung anliegt. Flurstück 87 besteht außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes weitestgehend aus Wald. Im Nordwesten grenzt der Geltungsbereich an eine Garagenanlage auf Flurstück 2/1 der Gemarkung Pätz, Flur 1 und daran weiter nördlich, in Richtung Hauptstraße, an Wohnbebauung an.

Im Osten: durch Wald.

Im Süden: durch Wald und die Uferbereiche des Pätzer Vordersees

Im Westen: durch gewerblich genutzte Hallenanlagen



Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 29.938 m<sup>2</sup> und besteht aus folgenden teilweise in den Geltungsbereich einbezogenen Flurstücken:

Gemarkung	Flur	Flurstück (vollständig)	Flurstück (teilweise)
Bestensee	5	-	87
Pätz	1	-	2/1
Pätz	1	-	75

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich

## 1.2 Anlass der Planung

Das Änderungsgebiet besteht aus zwei Änderungsbereichen (1 – westlicher ÄB, 2 – östlicher ÄB s.u.) und liegt im Zentrum des Geltungsbereichs des 2008 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Fischerei am Pätzer Vordersee“ im Ortsteil Pätz der Gemeinde Bestensee. Der originäre Plan beherbergt im nördlichen Teil Wohn- und in seinem westlichen Teil gewerbliche Nutzungen. In Bezug auf die Änderungsbereiche befindet sich im westlichen ÄB ein Geschäftshaus und im östlichen ÄB Freifläche, die aus dem Abbruch von ausgedehnten baulichen Anlagen hervorgegangen ist.

Der rechtskräftige Plan setzt als Art der baulichen Nutzung bisher „Mischgebiete“ fest und grenzt die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen vergleichsweise sehr stark ein. So ist es trotz vielfältiger Anstrengungen im Laufe der letzten Jahre nicht gelungen, die Baugebiete mit der damals vorgesehenen Mischung aus Wohnen und Gewerbe einer plankonformen Nutzung zuzuführen. Auch vor dem Hintergrund konkreter Planungen zur Bebauung der Fläche wird deshalb nun Wohnbebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet angestrebt. Dies betrifft vor allem das Flurstück 75 der Gemarkung Pätz, Flur 1.

Auf dem Flurstück 2/1 der Gemarkung Pätz, Flur 1 soll ein Bestandsgebäude modernisiert werden, um den Betrieb einer Schule (voraussichtlich Oberschule) planungsrechtlich vorzubereiten. Die derzeitige Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (MI) ist hier für den vorgesehenen Zweck ausreichend, nicht aber das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sowie die Lage und Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen im Detail. So setzt der Bebauungsplan im Teilfeld 7 (hier westlicher ÄB) zum Beispiel zwei Vollgeschosse als Mindestmaß fest, die aber für den Umbau des Bestandsgebäudes derzeit nicht erforderlich sind.

Auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden auf absehbare Zeit keine Entwicklungsmöglichkeiten erwachsen, was ein weiteres Brachliegen des Gebietes bedeuten würde, dem aus Sicht der Gemeinde Bestensee entgegenzuwirken ist.

Gemäß §1 (3) Satz 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hierbei führt die angestrebte und bereits in Aussicht stehende Umnutzung und Sanierung eines Bestandsgebäudes zum Zwecke der Nutzung als Schule im Westen und der Errichtung von Wohnhäusern/Dauerwohnen im Osten (damit einhergehend die Aufgabe einer Nutzungsmischung Wohnen/Gewerbe in diesem Änderungsbereich), zur Notwendigkeit der Planänderung.

### **1.3 Bestand und Ziele der Planung**

#### *Bestand*

Das Plangebiet ist derzeit nur noch in seinem westlichen Teil baulich vorgeprägt. Die im Osten vorhandenen baulichen Anlagen wurden in Hinblick auf die angestrebte Nutzung bereits abgebrochen. Dies ändert aber nicht die Einstufung des gesamten B-Planänderungsgebietes als nutzungsgeprägt.

#### *Ziele der Planung*

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Fischerei am Pätzer Vordersee“ im Schwerpunkt die Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet (MI) hin zu Allgemeinem Wohngebiet (WA) sowie die großzügigere Fassung der Festsetzung von Baugrenzen im östlichen Teil des Plangebietes erfolgen. In Bezug auf den Standort der Schule soll MI beibehalten werden. Hier sind vor allem Anpassungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Lage der Baugrenzen vorgesehen.

Änderungen in den Teilbereichen lt. Bebauungsplan 2008 → 2017

#### TB 3-6, insbesondere:

- Änderung der Mischgebietsfestsetzung hin zum Allgemeinen Wohngebiet im Umfang von 20.433 m<sup>2</sup> zur Ermöglichung der Errichtung von baulichen Anlagen entsprechend §4 BauNVO, die in der Hauptsache dem Wohnen dienen. Die erforderliche Nutzungsmischung Gewerbe ↔ Wohnen gem. §6 BauNVO ist hier nicht realisierbar.
- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung an die Notwendigkeiten der Errichtung moderner Wohnhäuser, insbesondere
  - GRZ = 0,4
  - Einführung von Baukörperhöhen; Höhen bis 9,5m, bzw. bis max. 12,5m in einem der Baugebiete
- Anpassung der Baugrenzen, um eine optimale Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen erreichen zu können.
- Änderung der zulässigen Dachneigung, um auch Gebäude mit Flachdächern zuzulassen.

#### TB 7, insbesondere

- Abkehr von den bisher festgesetzten zwei Vollgeschossen als Mindestmaß. Zulässig sein sollen zwei Vollgeschosse als Höchstmaß.
- Änderung der zulässigen Dachneigung, um auch Gebäude mit Flachdächern zuzulassen.

## **1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Voraussetzungen**

### **1.4.1 Verfahrensgrundsätze**

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

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

Bewertung im Einzelnen:

(1)

Die Bauflächen der Änderungsbereiche liegen innerhalb der nach §30 BauGB zu beurteilenden Flächen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Ortsteil Pätz der Gemeinde Bestensee. Gemäß §13a (4) BauGB kann das beschleunigte Verfahren auch auf die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes angewendet werden, wenn die sonstigen Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sind.

(2) Voraussetzungen gem. §13a Absatz 1, Satz 2 bis Satz 5 BauGB

- Es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des §19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt.

→ MI:  $2.686\text{m}^2 \times \text{GRZ } 0,6 = 1.612\text{ m}^2$  zulässige Grundfläche

→ MI zu WA:  $20.433\text{m}^2 \times \text{GRZ } 0,4 = 8.173\text{ m}^2$  zulässige Grundfläche

-----  
**9.785 m<sup>2</sup>** zulässige Grundfläche

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind derzeit nicht zu betrachten.

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

(3) Bewertung zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens

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

### **1.4.2 Landesplanerische Voraussetzungen**

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

Danach soll

- die Innenentwicklung und Nachnutzung von Siedlungsbrachflächen Vorrang vor der Inanspruchnahme von neuen Flächen haben, eine verkehrssparende Siedlungsstruktur angestrebt und die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden - § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 (G) LEP B-B

- eine bedarfsgerechte Nachnutzung von zivilen Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten angestrebt werden - 4.4 (G) Abs. 1 LEP B-B
- die Wohnsiedlungsflächenentwicklung auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Siedlungsschwerpunkte ausgerichtet werden - § 5 Abs. 1 LEPro 2007 und 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 1 und 2 LEP B-B
- in Nicht-Zentralen Orten eine Wohnsiedlungsflächenentwicklung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption, die mit 0,5 ha pro 1000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2008) für einen Zeitraum von 10 Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt ist, erfolgen - 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 LEP B-B.

Die Gemeinde Bestensee ist nicht als zentraler Ort festgelegt. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Fischerei am Pätzer Vordersee“ befindet sich, wie die Gemeinde Bestensee im Übrigen auch, außerhalb der Gebietskulisse des Gestaltungsraums Siedlung. Für das Plangebiet trifft der LEP B-B (Festlegungskarte 1) keine gebietsbezogenen Festlegungen.

Mit der Planänderung soll im Westen baulich geprägte Fläche (bestehende Siedlungsfläche) und im Osten ehemals baulich geprägte Fläche (ehemalige Pelztierzuchtanlage, Hallen) im siedlungsstrukturellen Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungsgebiet Bestensee und Pätz dem Gemeinbedarf und der Wohnnutzung zugeführt werden. Die Planänderung trägt den raumordnerischen Erfordernissen der vorrangigen Innenentwicklung und einer räumlich geordneten Nachnutzung einer zivilen Konversionsfläche Rechnung, auch wenn es sich bereits um ein Gebiet handelt, das nach §30 BauGB zu beurteilen ist. Das Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 LEP B-B ermöglicht die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Innenentwicklung. In der Begründung dieses Plansatzes wird der Begriff der Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht konkretisiert.

### **1.4.3 Vorbereitender Bauleitplan / Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bestensee stellt die Fläche des Geltungsbereichs analog den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Fischerei am Pätzer Vordersee“ von 2008 als Mischgebietsfläche „MI1“ dar. Bebauungspläne sind dem Grundsatz nach gem. §8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Falle der Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen, wenn dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. (§13a (2) Nr.2 BauGB)

Im vorliegenden Falle wird insbesondere eine emissionsträchtigeren Festsetzung (MI) im östlichen Geltungsbereich der Änderung durch eine weniger emissionsträchtigeren Art der baulichen Nutzung (WA) ersetzt. In Zusammenhang mit den Änderungen im Maß der baulichen Nutzung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt, sondern tatsächlich eher gefördert.

## **2 Städtebauliche Ausgangssituation**

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

Im Plangebiet befindet sich im westlichen Änderungsbereich ein Geschäftshaus (ein Vollgeschoss), im östlichen Änderungsbereich sind bereits alle bis vor Kurzem vorhandenen baulichen Anlagen (v.a. Hallen) im Vorfeld der geplanten Neubebauung abgebrochen worden. Die dadurch geschaffenen Freiflächen sind vollständig devastiert. Der ehemalige Bestand gehörte zu einer Tierfellzuchtanlage.

Das gesamte Plangebiet ist als nutzungsgeprägt einzustufen.

### **3 Planinhalt**

#### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Die festgesetzten Mischgebiete (Teilgebiete 3-6 im B-Plan von 2008) können auf mittlere Sicht keiner solchen gebietsadäquaten Nutzung, d.h. einer gemischten Nutzung Wohnen/Gewerbe zugeführt werden. Diese Gebiete liegen aufgrund der dort fehlenden Nachfrage nach gewerblichen Anteilen brach, derweil es für das östliche Plangebiet als solches eine große Nachfrage nach Flächen für die Dauerwohnnutzung gibt. Unter Berücksichtigung des durch Wohnnutzung geprägten weiteren Umfelds ist es unter siedlungsstrukturellen Aspekten deshalb angezeigt, den östlichen Änderungsbereich für Wohnnutzung i.S. der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO festzusetzen.

Art und Maß der baulichen Nutzung sollen sich an der Struktur der im weiteren Umfeld befindlichen Wohnsiedlungen orientieren. Auf diese Weise wird nicht nur die vorhandene Wohnnutzung des Umfelds fortgeschrieben; es wird auch der allgemeinen Forderung nach umsichtiger Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen.

Das Plangebiet ist durch seine Lage zwischen der B246 und dem Pätzer Vordersee einerseits und in Verbindung mit den bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes andererseits, in Hinblick auf die geplante Nutzungsintensität gestuft. Grundsätzlich sollen sich emissionsträchtigere Nutzungen und Nutzungsmischungen Gewerbe-Wohnen auf das Umfeld der hoch frequentierten Hauptstraße, bzw. traditionell höher belastete Bereiche beschränken, derweil in Richtung See dem Wohnen eine höhere Bedeutung zukommt. Im Bereich der Hauptstraße sollen demnach in dem östlichen Änderungsbereich 4 Vollgeschosse, weiter in Richtung Süden jedoch nur noch 3 Vollgeschosse zulässig sein. Die 4-Geschosser sind dabei weitestgehend optisch von der B246 durch den nördlich des Änderungsbereiches liegenden Waldstreifen abgeschirmt.

Allgemein kann durch die Abkehr von der MI-Festsetzung in den Teilgebieten 3-6, bedingt durch den Wegfall des bislang erforderlichen Gewerbeanteils, eine insgesamt geringere Belastung der Schutzgüter erwartet werden.

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

##### **Art der baulichen Nutzung**

Die im Bebauungsplan „Fischerei am Pätzer Vordersee“ von 2008 bisher im östlichen Änderungsbereich festgesetzten Mischgebiete (MI) werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt neu festgesetzt:

Die Baugebiete (WA) werden nach Maßgabe der Planzeichnung festgesetzt jeweils als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO. Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

##### Zulässig sind:

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

##### Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

##### Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

**Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ, nur MI 7), die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (VG) als Höchstmaß sowie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Baukörperhöhen (BKH), Traufhöhe (TH)) und der Sockel. Maßgebend sind die Festsetzungen in der Nutzungsschablone.

WA 3, 3a (neu)						MI 3 (alt)					
<b>Baugebiet</b>	<b>GRZ</b>	<b>GFZ</b>	<b>VG</b>	<b>BKH</b>	<b>Sockelhöhe</b>	<b>Baugebiet</b>	<b>GRZ</b>	<b>GFZ</b>	<b>VG</b>	<b>TH</b>	<b>Sockelhöhe</b>
WA 3	0,4	-	IV	12,5m	0,8m	MI	0,3	-	II-III	12,5m	0,6m
WA 3a	0,4		III	9,5	0,8m						
Jeweils Höchstmaße						GRZ, Sockelhöhe, TH: Höchstmaß VG: Mindest- und Höchstmaß					

WA 4,5,6 (neu)						MI 4,5,6 (alt)					
<b>Baugebiet</b>	<b>GRZ</b>	<b>GFZ</b>	<b>VG</b>	<b>BKH</b>	<b>Sockelhöhe</b>	<b>Baugebiet</b>	<b>GRZ</b>	<b>GFZ</b>	<b>VG</b>	<b>TH</b>	<b>Sockelhöhe</b>
WA	0,4	-	III	9,5m	0,3m	MI	0,25	-	II	6,5m	0,3m
Jeweils Höchstmaße						Jeweils Höchstmaße					

MI 7 (neu)						MI 7 (alt)					
<b>Baugebiet</b>	<b>GRZ</b>	<b>GFZ</b>	<b>VG</b>	<b>TH</b>	<b>Sockelhöhe</b>	<b>Baugebiet</b>	<b>GRZ</b>	<b>GFZ</b>	<b>VG</b>	<b>TH</b>	<b>Sockelhöhe</b>
MI	0,6	1,2	II	7,80m	0,3m	MI	0,6	1,2	II-III	7,8m	0,3m
Jeweils Höchstmaße						GRZ, GFZ, Sockelhöhe, TH: Höchstmaß VG: Mindest- und Höchstmaß					

Sockelhöhe

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

Gebäudehöhen, Baukörperhöhen

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



### Allgemein zum Maß der baulichen Nutzung

Das gewählte neue Maß der baulichen Nutzung orientiert sich ansatzweise an der Ortsüblichkeit des weiteren Umfelds (v.a. auch Bereiche nördlich der Hauptstraße) und soll eine dem B-Plan entsprechende optimale Nutzung der überbaubaren Grundstücksflächen bei ausreichender Gestaltungsfreiheit der baulichen Anlagen ermöglichen. Im WA3/3a werden die bisherigen Mindest- und Höchstmaße (VG) durch Höchstmaße ersetzt. Analog dazu wird im MI 7 die bisher mindestens erforderliche Zweigeschossigkeit durch zwei Vollgeschosse als Höchstmaß ersetzt.

In Hinblick auf die Vollgeschossdefinition gilt gemäß §89 (2) BbgBO im vorliegenden Falle § 2 Absatz 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort.

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

#### a) Bauweise

In den Baugebieten ist nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise zulässig.

Bisher traf der Bebauungsplan von 2008 für die Gebiete 3-7 keine entsprechende Festsetzung.

#### b) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Die im Bebauungsplan (2008) festgesetzten Baufenster beschränkten Lage und Stellung der zulässigen baulichen Anlagen in einem für die optimale Nutzung des Plangebietes zu intensiven Maße. Aus diesem Grunde erfolgte in der vorliegenden Änderung eine Aufweitung der überbaubaren Grundstücksflächen.

### **3.4 Verkehrsflächen** (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

#### a) öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Änderungsbereiche liegen über die bereits rechtskräftig festgesetzte Straßenverkehrsfläche an der Hauptstraße (B246) an. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 2008 werden keine neuen Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

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

#### Bodenschutz

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

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

→ Übernahme von Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1998.

### Versickerung von Niederschlagswasser

Technische Maßnahmen zur zeitweiligen Sammlung von Niederschlag i.V.m. dessen Verwendung für die Bewässerung von Frei- und Grünflächen sind zulässig. Andere abgestimmte Maßnahmen zur Niederschlagsentwässerung in Abweichung des Grundsatzes der Versickerung im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen dabei zulässig sein.

→ Übernahme von Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1998.

### **3.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

a) WA

In den Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 400m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß Artenliste oder ein Obstbaum anzupflanzen.

b) MI

Im MI sind mindestens 6 Laub- oder Obstbäume gemäß Artenliste anzupflanzen.

→ Übernahme von Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1998.

### **3.6 Erschließung**

#### **3.6.1 Verkehrserschließung<sup>1</sup>**

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

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

#### **3.6.2 Ver- und Entsorgung, Brandschutz**

##### Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung

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

##### Weitere Medien

Es liegen Strom-, Telefon- und Gasleitungen an.

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

##### Brandschutz, Feuerwehr:

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

Macht sich im Einzelfall, wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung, eine besondere Löschwasserversorgung oder Löschwasserbevorratung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Ist dieser nicht in der Lage, die erforderliche Menge

<sup>1</sup>Siehe auch: Verkehrsflächen

Löschwasser selbst oder aufgrund einer Vereinbarung durch einen Dritten vorzuhalten, kann sich der Träger der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde hierzu gegen besonderes Entgelt bereit erklären. Unabhängig von der maximal annehmbaren Durchflussmenge des örtlichen Hydranten, welcher im Regelfall eine Dimensionierung DN 80 aufweist, kann die Bereitstellung einer entsprechenden Löschwassermenge aus dem örtlichen Trinkwassernetz nicht garantiert werden. Daher wird allenfalls zur Erstbrandbekämpfung bis zum Druckabfall im Netz Löschwasser zur Verfügung gestellt. Bei der Bemessung alternativer Feuerlöschreserven sind die Hinweise entsprechend BbgBKG und §§ 17 und 43 der BbgBO zu beachten.

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

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

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

### 3.6.3 Kampfmittel

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

Grundsätzlich gilt:

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

### 3.7 Örtliche Bauvorschriften

Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus der Festsetzung in der Nutzungsschablone.

WA 3-6, MI 7 (neu)		MI 3-7 (alt)	
Baugebiet	Zulässige Dachneigung	Baugebiet	Zulässige Dachneigung
WA 3-6	0-40°	MI 3-6	28-40°
MI 7	0-40°	MI 7	20-40°

### 3.8 Flächenbilanz

Planbereich		Fläche (m²)
Allgemeines Wohngebiet	WA	20.432
Mischgebiet	MI	2.686
2. Verkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche	6.820
Geltungsbereich		<b>29.938</b>

Tabelle 2: Flächenbilanz

### 3.9 Belange des Immissionsschutzes

Gemäß dem Hinweis der Immissionsschutzbehörde befindet sich in rund 450m nordwestlich vom Plangebiet befindet sich ein Blockheizkraftwerk als genehmigungsbedürftige Anlage vor der Inbetriebnahme. Die schutzwürdigen Nutzungen im Bebauungsplan sind von der Anlage weiter entfernt, als die für die Anlage maßgeblichen Immissionsorte<sup>1</sup>. Für Lärm gelten dort die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm für WA. Gemäß der Bewertung der Immissionsschutzbehörde können bei bestimmungsgemäßen Betrieb der Anlagen schädliche Umwelteinwirkungen nach § 3 BImSchG auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen und Nutzungskonflikte weitgehend ausgeschlossen werden.

Die Änderungsbereiche liegen nicht im direkten Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen der B 246. Allerdings sind verkehrsbedingte Immissionen bei ungünstigen meteorologischen Bedingungen im Änderungsbereich nicht grundsätzlich auszuschließen. Mit einer Mindestentfernung von 180 m zwischen der Wohnbebauung und der B246, die in diesem Bereich noch zur Ortsdurchfahrt mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 60 km/h gehört sind jedoch keine relevanten Beeinträchtigungen der Wohnnutzung zu erwarten.

Im Baufeld MI ist nach derzeitiger Planung die Errichtung einer Oberschule vorgesehen. Da es noch keine abschließende Entscheidung dazu gibt, sind auch andere im Mischgebieten zulässige Nutzungen möglich. Soweit eine Schule errichtet wird, sind davon ausgehende Emissionen grundsätzlich als sozialadäquat von den angrenzenden Nutzungen hinzunehmen, da Schulen typische Erscheinungsformen der sozialen Infrastruktur darstellen. Die Immissionen sind nicht als schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des BImSchG (vgl. hierzu § 22 Abs. 1a BImSchG) anzusehen und unterliegen keinen Grenz-, Richt- und Orientierungswerten. Schulen sind trotzdem der Betreibergrundpflicht gem. § 22 Abs. 1 BImSchG unterworfen, vermeidbare und schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden bzw. nach aktuellem Stand der Technik zu mindern.

Bei der Planung ist darauf zu achten, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die umgebenden WA z.B. durch eine geeignete Grundrissgestaltung und Anordnung der PKW--Stellplätze und Freiflächen gemindert werden. Immissionen, die durch außerschulische Nutzungen oder technische Einrichtungen auf dem Schulgelände verursacht werden, fallen nicht unter den vorgenannten Grundsatz.

Dementsprechend ist einer Konkretisierung der Planung auf nachgeordneter Planungsebene ist zu prüfen, inwieweit z.B. eine Nutzung von Sportanlagen außerhalb des Schulbetriebes z.B. durch den Vereinssport vorgesehen ist. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob die „Sportanlagen“ den Anforderungen der Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) entsprechen. Auf dieser Grundlage ist die Notwendigkeit aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen zu erörtern, um das Konfliktpotenzial zwischen unterschiedlichen Nutzungen zu reduzieren.

Aus den im B-Plan bestehenden Sondergebietsnutzungen (Hotel, Fischerei) werden keine schädlichen Umwelteinwirkungen (Gerüche, Lärm) auf die Wohnnutzung erwartet.

Die Fischerei ist räumlich mit einem Mindestabstand von 80 m von der nächstgelegenen Wohnbaufläche getrennt. Die Abstandsfläche ist als Grünfläche ausgewiesen und weist einen älteren Baumbestand auf. Anlagen der Räucherei können potenziell zu zeitweiligen Geruchseinwirkungen führen. Durch die Begrenzung der Zulässigkeit auf nach 4. BImSchV nicht genehmigungspflichtige Anlagen sind aber keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung zu erwarten.

Für das westlich der Wohnbauflächen ausgewiesene Sondergebiet „Hotel“ gilt, dass im Rahmen der nachfolgenden Konkretisierung des Vorhabens die nachbarschaftlichen Belange bei der Anordnung der Anlagen zueinander berücksichtigt werden. Das betrifft insbesondere die Anordnung von Pkw-Stellplätzen. Da sich die Bauflächen an der Haupterschließungsstraße des Baugebietes befindet werden keine erheblichen Konflikte für die nachbarschaftlichen Nutzungen erwartet.

## **4 Artenschutzfachbeitrag Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie von Nist-, Brut- und Lebensstätten**

### **4.1 Einleitung**

#### **4.1.1 Anlass und Aufgabenstellung**

Die Gemeinde Bestensee plant mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Fischerei am Pätzer Vordersee“ in den Ortsteilen Pätz und Bestensee (vorwiegend OT Pätz) insbesondere Planungsrecht für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes und die Errichtung einer neuen Oberschule durch Sanierung eines Bestandsbaus herzustellen. Hierfür werden eine MI-Festsetzungen (MI 3-6) im östlichen Änderungsbereich in WA geändert und verschiedene Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung den geänderten Erfordernissen an eine optimale Ausnutzung der Baugebiete angepasst. Derzeit befindet sich in dem westlichen Änderungsbereich ein ca. 650m<sup>2</sup> großes Geschäftshaus mit Nebenanlagen. Der östliche Änderungsbereich war bis vor Kurzem noch deutlich baulich vorgeprägt, die vorhandenen alten Gebäude einer Pelztierfarm wurden aber bereits vollständig abgebrochen, um Raum für die Bebauung mit neuen baulichen Anlagen zu schaffen.

#### **4.1.2 Rechtliche Grundlagen**

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

#### **4.1.3 Methodisches Vorgehen**

Die artenschutzrechtliche Prüfung basiert auf einer Untersuchung der derzeitigen Lebensraumbedingungen des Plangebietes. Dazu wurde eine Biotopkartierung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgenommen. Um danach das Ausmaß einer möglichen Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten auf der Ebene des Bebauungsplanes abschätzen zu können, erfolgte zunächst eine Potenzialabschätzung des Vorkommens der gem. Anhang IV der FFH RL und VSch-RL geschützten Arten. Diese Abschätzung wurde durch örtliche Erhebungen während der Brutzeit /Vegetationsperiode 2016 und 2017 qualifiziert.

## **4.2 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen**

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

### **Baubedingte Wirkfaktoren**

Die baubedingten Wirkfaktoren sind hauptsächlich Störungen, die mit der Rodung von Gehölzen, dem Abriss von Gebäuden und dem Neubau von Wohngebäuden verbunden sind. In den baulichen Anlagen des Plangebiets könnten sich z.B. Nistplätze von Vögeln bzw. Quartiere von Fledermäusen befinden, die durch Rodungs- bzw. Abrissarbeiten gefährdet wären. Die im westlichen Änderungsbereich vorhandene bauliche Hauptanlage soll allerdings saniert, nicht abgebrochen werden.

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

### **Anlagebedingte Wirkfaktoren**

Als anlagebedingter Wirkfaktor ist der Flächenentzug durch die Bebauung von bisherigen Grün-

/Brachflächen zu werten. Dies wird als eine erhebliche Störung innerhalb des betroffenen Bereiches eingestuft. Eine Neuversiegelung in relevantem Umfang ist auf der festgesetzten Wohngebietsfläche zu erwarten. Allerdings ist das Plangebiet bereits deutlich baulich vorgeprägt und es befindet sich im Geltungsbereich eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes.

#### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

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

### **4.3 Bestandsdarstellung**

#### **4.3.1 Schutzausweisungen**

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt der Geltungsbereich des B-Planes vollständig im Landschaftsschutzgebiet. Die größte Fläche befindet sich im Teupitz-Köriser Seengebiet, eine kleine Fläche im LSG Dahme-Heideseen. Mit Schreiben des MLUV vom 11.07.2008, Gesch.-Z.: 46-LDS176a, wurde entschieden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Fischerei am Pätzer Vordersee“ nicht in Widerspruch zu den Festsetzungen der Schutzgebietsverordnungen über das LSG „Dahme-Heideseen“ und LSG „Teupitz-Köriser Seengebiet“ stehen. Dies wird auch für die 2. Änderung des Bebauungsplanes angenommen, da im Rahmen der vorliegenden Änderung der Festsetzungen vor allem starke Anteile an bisher zulässigem Gewerbe durch die Abkehr vom Mischgebiet hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet entfallen.

Die Lage der Flächen, für die vorbehaltlich der Zustimmung des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft die Verordnung über das LSG „Dahme-Heideseen“ nicht mehr gilt, sowie die im LSG „Teupitz-Köriser Seengebiet“, für die vorbehaltlich der Zustimmung des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft das Verbot zur Errichtung oder wesentlichen Änderung baulicher Anlagen nicht mehr gilt, sind in der Anlage zur Begründung dargestellt.

#### **4.3.2 Beschreibung der Lebensräume**

Im Rahmen der naturschutzfachlichen Untersuchung wurde im Plangebiet eine Bestandserfassung durchgeführt. Das Plangebiet liegt überwiegend im Ortsteils Pätz der Gemeinde Bestensee und ist dem entsprechend von anthropogenen Einflüssen (Bebauung, Verdichtungen usw.) überlagert. Im Norden grenzt ein Kiefernwald an das Plangebiet, im Süden befindet sich der Pätzer Vordersee.

Bei dem östlichen Änderungsbereich handelt es sich um das Gelände des ehemaligen Fischereibetriebs am Pätzer Vordersee und einer Pelztierzuchtfarm. Mit Ausnahme der Zufahrt und eines Gebäudes im Westen, wurden sämtliche Gebäude und Wege abgerissen bzw. vollständig abgetragen. Heute findet man in diesem Bereich meist nur Rohböden mit einer spontanen Vegetation in kleinen ungestörten Bereichen. Darunter sind typische krautige Pionierarten und Gräser, wie Ampfer-Knöterich (*Persicaria lapathifolia*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Brennnesseln (*Urtica dioica*), Kleinblütige Nachtkerze (*Oenothera parviflora*) und Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) anzutreffen. Auch vereinzelter ein- bis dreijähriger Jungwuchs von Kiefern (*Pinus sylvestris*), Birken (*Betula pendula*) und Robinien (*Robinia pseudoacacia*) konnte sich vereinzelt etablieren.

Die Fläche wird momentan als Lagerfläche benutzt und dadurch immer wieder mit Fahrzeugen befahren oder mit Material überdeckt. Es handelt sich somit um einen sehr stark beeinträchtigten Bereich.

Der noch bebaute Bereich im Westen ist durch das T-förmige Gebäude und die umgebenen Betonplatten nahezu vollständig versiegelt. Nur vor dem Gebäude befindet sich eine schmale Grünfläche, die mit kleinen Koniferen bepflanzt wurde.

### **Wertung der betroffenen Flächen**

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

**4.3.3 Entscheidungsrelevante Artengruppen und Untersuchungsergebnisse**

I. Entscheidungsrelevante Artengruppen

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

Liste der in Bbg vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH RL	Vorkommen	Untersuchungsrelevanz
<b>Säugetiere/ Fledermäuse</b>		
Bechsteinfledermaus	Geeignete Höhlenbäume fehlen im Plangebiet, aber es gibt Gebäude, die Quartiere für Fledermäuse bieten könnten.	ja
Braunes Langohr		
Breitflügelfledermaus		
Fransenfledermaus		
Graues Langohr		
Große Bartfledermaus		
Großer Abendsegler		
Großes Mausohr		
Kleine Bartfledermaus		
Kleiner Abendsegler		
Mopsfledermaus		
Mückenfledermaus		
Nordfledermaus		
Rauhautfledermaus		
Teichfledermaus		
Wasserfledermaus		
Zweifarbfliegenfledermaus		
Zwergfledermaus		
<b>Weitere Säugetiere</b>		
Biber	Die Lebensräume (z.B. Gewässer, extensive Ackerfläche) dieser Arten kommen im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vor, da sich das Vorhaben in einem Siedlungsbereich befindet. Ein Vorkommen ist mit ausreichender Sicherheit auszuschließen.	nein
Feldhamster		
Fischotter		
Wolf		
<b>Kriechtiere</b>		
Europäische Sumpfschildkröte	Die Lebensräume (Gewässer, Mosaik warm, feuchter Standorte) dieser Arten kommen im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vor. Es besteht eine bedingte Eignung für Zauneidechsen.	Ja/ nein
Glattnatter		
Smaragdeidechse		
Zauneidechse		
<b>Lurche</b>		
Kammolche	Potenzielle Laichgewässer oder Winterquartiere kommen im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vor.	Ja/ nein
Kleiner Wasserfrosch		
Knoblauchkröte		
Kreuzkröte		
Laubfrosch		
Moorfrosch		
Rotbauchunke		
Springfrosch		
Wechselkröte,		
<b>Käfer</b>		
Breitrand	Die Lebensräume dieser Arten kommen im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vor, da sich keine geeigneten Alteichen, Bäume mit großen Höhlen oder auch Gewässer in der Nähe befinden.	nein
Eichenbock		
Eremit		
Schmalbindiger Breitflügel - Tauchkäfer		
<b>Schmetterlinge</b>		
Großer Feuerfalter	Die Lebensräume dieser Arten kommen auf den anthropogen geprägten Flächen im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vor.	nein
Dunkler Wiesenknopf Ameisenbläuling		
Heller Wiesenknopf Ameisenbläuling		
Nachtkerzenschwärmer		

Liste der in Bbg vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH RL	Vorkommen	Untersuchungsrelevanz
<b>Libellen</b>		
Asiatische Keiljungfer	Die Lebensräume (z.B. Moore, Gewässer) dieser Arten kommen im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vor.	nein
Große Moosjungfer		
Grüne Keiljungfer		
Grüne Moosjungfer		
Östliche Moosjungfer		
Sibirische Winterlibelle		
Zierliche Moosjungfer		
<b>Weichtiere</b>		
Kleine Flussmuschel	Die Lebensräume dieser Arten kommen aufgrund von fehlenden Gewässern im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vor.	nein
Zierliche Tellerschnecke		
<b>Höhere Pflanzen</b>		
Frauenschuh	Die natürlichen Standorte dieser Arten kommen im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vor.	nein
Kriechender Sellerie		
Sand Silberscharte		
Schwimmendes Froschkraut		
Sumpf Engelwurz		
Sumpf Glanzkraut		
Vorblattloses Vermeinkraut		
Wasserfalle		
<b>Vögel gem. Art 1 der EU VSch RL</b>	Geeignete Brutplätze kommen im Bereich des Vorhabens vor.	ja

Tabelle 3: Entscheidungsrelevante Artengruppen

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

## II. Untersuchungsergebnisse

### Fledermäuse

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

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

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

### Vogelarten

Das Plangebiet besitzt für einheimische Vogelarten keine Funktion als Ruhe- oder Rasthabitat. Avifaunistisch von Belang ist daher die Bedeutung als Brut- und Nahrungshabitat. Die zu erwartenden typischen siedlungsfolgenden Vogelarten finden auf der Freifläche und an dem Gebäude verschiedenste potenzielle Brutplätze.

Das Untersuchungsgebiet ist stark anthropogen geprägt und einfach strukturiert, so dass eine Bewertung des Brutvogelvorkommens möglich ist. Die Ergebnisse der avifaunistischen Untersuchung werden in der folgenden Tabelle zusammengefasst:



Kurz	dt. Name	wiss. Name	Bemerkung
A	Amsel	Turdus merula	Rufe aus dem nördlichen Gärten und südwestlichen Waldrand (B?)
Bm	Blaumeise	Parus caeruleus	Rufe aus dem südlichen Waldrand (B?)
B	Buchfink	Fringilla coelebs	5x Nahrungssuche auf Lagerplatz
Bs	Buntspecht	Dendrocopos major	Rufe aus Wald im Westen
E	Elster	Pica pica	2x Ns auf Lagerfläche
Grr	Graureiher	Ardea cinerea	Üf von Nord nach Süd
Kra	Kolkrabe	Corvus corax	Üf von Ost nach West
Km	Kohlmeise	Parus major	Rufe aus Richtung aus Gehölzen Ost und Südwest (B?)
Nk	Nebelkrähe	Corvus corone cor.	2x Ns auf Lagerfläche
Rt	Ringeltaube	Columba palumbus	2x Ns auf am Ufer
Sto	Stockente	Anas platyrhynchos	6x Schwimmen am Ufer

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

Bei der Erfassung konnten insgesamt 11 Vogelarten nachgewiesen werden. Davon wurden lediglich 3 Arten als potenzielle Brutvögel (B?) des Untersuchungsbereichs eingestuft. Amsel, Blau- und Kohlmeise sind in der Wahl ihres Brutplatzes sehr flexibel. Sie könnten in Schutthaufen oder an dem Gebäude und an Zaunpfeilern brüten. Für die anderen Arten bietet der Planungsraum keine geeigneten Bruthabitate und ist daher nur als ein Nahrungshabitat zu bewerten.

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

### **Amphibien**

Es gibt innerhalb des Plangebiets keine geeigneten Laichgewässer. Allerdings können die Randbereiche des Pätzer Vordersee als Wanderungskorridor bzw. Winterquartiere eine potenzielle Bedeutung haben. Die durch die Bau- und Lieferfahrzeuge stark frequentierten Lagerflächen bieten keine geeigneten Quartiere bzw. die geringe Vegetation so gut wie keine Deckung vor Fressfeinden. Auch als Wanderkorridor hat das Gebiet nur eine untergeordnete Bedeutung, da im weiteren Verlauf nur ungeeignete trockene Waldbiotope und die stark befahrene Hauptstraße als Barriere anschließen.

### **Zauneidechsen**

Die Lagerfläche und die angrenzenden Waldränder sind nur bedingt als Zauneidechsen-Lebensraum geeignet. Es gibt, angesichts der lichten Vegetation, keine Deckung bzw. Rückzugsmöglichkeiten auf der Lagerfläche. Auch das Insekten-Vorkommen als Nahrungsquelle ist durch den Vegetationsmangel sehr begrenzt. Auf der Lagerfläche sind zwar temporäre Schutt- und Sandhaufen vorhanden, die aber zu häufig bearbeitet werden. Nur die Waldränder bieten im Übergang geeignete Deckung und Nahrung.

#### **4.4 Prüfung der Verbotstatbestände**

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

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

- (Nr.1) ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder Ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- (Nr.2) ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, wobei eine erhebliche Störung dann vorliegt, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- (Nr. 3) des selben Absatzes verbietet Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

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

Von allen im Rahmen der Untersuchung ermittelten Arten der Avifauna ist das Nest als Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt. Dieser Schutz erlischt nach Beendigung der Brutperiode bzw. nach Aufgabe des Reviers. Beim Plangebiet handelt es sich um einen siedlungsgeprägten Lebensraum. Der Bebauungsplan ermöglicht den Neubau von Wohnhäusern und bereitet die Umnutzung eines Bestandsgebäudes vor. Es wird eingeschätzt, dass sich die Lebensraumbedingungen wesentlich verschlechtern, da das Plangebiet schon weitgehend baulich vorgeprägt und in weiten Teilen sogar derzeit devastiert ist.

Das Plangebiet ist bereits jetzt als Bestandteil eines größeren zusammenhängenden Siedlungsgebiets anzusehen. Insoweit wird mit der durch den B-Plan ermöglichten Entwicklung keine grundsätzliche Verschlechterung der Lebensraumstruktur eingeleitet. Die ökologische Funktion des Lebensraumes kann im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Bei einem Abriss oder dem Umbau vorhandener Gebäude ist der Verlust von Brutplätzen nicht gänzlich auszuschließen. Sowohl bei einem Abriss, als auch bei einem Umbau von Gebäuden ist zu berücksichtigen, dass eine Beeinträchtigung in der Brutzeit unzulässig ist. Dies ist bei Durchführung von Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit oder durch ergänzende Untersuchungen im Vorfeld der Maßnahme vermeidbar.

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

Für Fledermäuse sind keine nachteiligen Veränderungen für die örtliche Population zu erwarten. Das potenzielle Nahrungsrevier verkleinert sich zwar etwas, die ökologische Funktion des Lebensraumes bleibt aber weiterhin erhalten.

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

Die Gebäude im westlichen Teil des Änderungsbebauungsplanes werden bewirtschaftet, sind verschlossen und bieten durch die Bauart nur wenig Raum als Sommerquartier für Fledermäuse. Durch die benachbarte Lage zum Pätzer Vordersee ist jedoch davon auszugehen, dass das Gebiet ein Teil des Nahrungsgebietes von verschiedenen Fledermausarten ist. Da Sommerquartiere an oder in vorhandenen Gebäuden nicht vollständig ausgeschlossen werden können, sind die Objekte vor Durchführung von Abrissarbeiten auf Schlafplätze zu untersuchen. Grundsätzlich kann eine Beeinträchtigung vermieden werden, wenn Abrissarbeiten im Winter erfolgen.

Eine Gefährdung der örtlichen Population der Fledermausarten ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Amphibien wurden nicht angetroffen. Somit ist eine Gefährdung einer örtlichen Population äußerst unwahrscheinlich.

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

#### **4.5 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen**

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

#### **4.6 Literaturliste - Artenschutzfachbeitrag**

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

Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg. Beilage zum Heft 4, 2008

Säugetierfauna des Landes Brandenburg Teil 1: Fledermäuse. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg. Beilage zum Heft 1,3, 2008

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

Richtlinie des Rates der Europäischen Union 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der Tier- und Pflanzenarten (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992, Abl. EG 1992 Nr. L 206/7