

Begründung zum

BEBAUUNGSPLAN

„Am Hang“



Gemeinde Bestensee, OT Pätz
Landkreis Dahme-Spreewald

Bearbeitung:

Architekturbüro Dannowski
Am Tierpark 34
10319 Berlin - Lichtenberg
&
Dubrow GmbH
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee

Stand: Satzungsbeschluss 22.09.2005

Inhalt

	Seite
1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hang“ und Grundlagen der Planung	3
1.1 Geltungsbereich.....	3
1.2 Planungsziel.....	3
1.3 Raum- und überörtliche Landschaftsplanungen.....	4
2 Erfordernisse der Raumordnung und vorbereitende Bauleitplanung	4
3 Naturraum und ökologische Empfindlichkeit	6
3.1 Geographische und naturräumliche Lage.....	6
3.2 Aktuelle Flächennutzung und Erfordernis zur Umwandlung von Wald	6
3.3 Naturhaushalt.....	7
3.3.1 Geologische und Bodenverhältnisse	7
3.3.2 Wasserhaushalt	7
3.3.3 Regional- und Standortklima, Immissionslage	8
3.3.4 Biotope, Arten, Biotopverbund	8
3.4 Siedlungsbild.....	10
4 Städtebauliches Konzept	10
5 Ver- und Entsorgungsanlagen	13
5.1 Äußere Erschließung	13
5.2 Innere Erschließung.....	14
6 Grünordnung	15
6.1 Verhältnis zum Baurecht.....	15
6.2 Konfliktbewältigung	15
6.3 Allgemeine Schutzmaßnahmen	16
6.4 Gestaltungsmaßnahmen.....	17
7 Örtliche Bauvorschriften	17
8 Prüfungen und Hinweise	17
8.1 keine Kampfmittelbelastung.....	17
8.2 kein Altlastenverdacht, Nachweispflichten.....	17
8.3 Bodendenkmalschutz.....	18
8.4 Baumschutz	18
8.5 Gewässerschutz	18
9 Umweltbericht	18
9.1 Einleitung	18
9.1.1 Ziele des Bauleitplanes	18
9.1.2 Ziele des Umweltschutzes	18
9.2 Umweltauswirkungen.....	19
9.2.1 Umweltverträglichkeit	19
9.2.2 Umweltbeeinträchtigung und Belästigungen	19
9.2.3 Maßnahmen zur Minderung von Beeinträchtigungen	19
9.2.4 Belastbarkeit der Schutzgüter	19
9.3 Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB	20

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hang“ und Grundlagen der Planung

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B - Planes „Am Hang“ erstreckt sich auf die Flurstücke

296 tw., 297/2 - 297/7, 297/16 bis 297/26, 298/21, 298/24 – 298/30, 298/32 – 298/35, 299/2, 299/3, 299/8, 299/9, 301 - 303, 304/1 – 304/3, 306 – 309, 312/13 – 312/17

und auf die Straßengrundstücke

297/1, 298/20 tw., 298/23	Goethestraße
298/31, 312/4, 312/18	Am Hang
298/2 tw.	Badstraße
296 tw.	Wildweg
273 tw.	Köriser Straße

der Flur 4 der Gemarkung Pätz und umfaßt eine Fläche von **4,56 ha**.

Der Geltungsbereich des Planes schließt unmittelbar südlich an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Spargelfeld“ an, der innerhalb seiner Grenzen Reine Wohngebiete festsetzt. Gemeinsame Grenze ist die Straßenmittellinie der Goethestraße.

Entlang der angrenzenden Straßen im Nordosten (Badstraße) und Nordwesten (Wildweg, westlicher Abschnitt Am Hang) liegen bebaute Wohngrundstücke.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst bebaute Grundstücke, die durch eine Funktionsmischung aus Eigenheim- und Wochenendhausgrundstücken mit Umwandlungstendenz zum Wohnen gekennzeichnet sind. Entlang der Straße am Hang überwiegt gegenwärtig noch die Wochenendnutzung der Anliegergrundstücke.

Der Geltungsbereich des Planes ist Bestandteil des Innenbereiches der Ortslage Pätz (Dorf) gemäß rechtskräftiger Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr. 1 und 3 BauGB.

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pätz entwickelt, der seit der Eingliederung der Gemeinde Pätz in die Gemeinde Bestensee als Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Bestensee fortbesteht.

1.2 Planungsziel

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr.1 und 3 BauGB für die Gemeinde Pätz wurde für die Anliegergrundstücke Am Hang Planerfordernis festgestellt.

Anlaß der Planung ist die von mehreren Anwohnern im Gebiet beantragte Umnutzung von Wochenendgrundstücken in Wohngrundstücke. Insbesondere südlich der Straße Am Hang wurden solche Anträge wegen Verstoß gegen das Einfügungsgebot des § 34 BauGB in der Vergangenheit abschlägig beschieden.

Der Flächennutzungsplan weist Wohnbauflächen aus mit einer GFZ-Orientierung < 0,4. Planungsziel des B-Planes ist ein Reines Wohngebiet WR gemäß § 3 BauNVO.

Das Plangebiet soll hinsichtlich der zulässigen Geschossflächenzahlen gegliedert werden in ein nördliches Gebiet WR1 (Anliegergrundstücke an der Goethestraße) mit GFZ 0,4 und in die Ortsrandgebiete WR2 (v.a. Anliegergrundstücke Am Hang) mit verringerter GFZ 0,25.

Zugelassen werden ausschließlich Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude.

1.3 Raum- und überörtliche Landschaftsplanungen

Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEP eV)

Die Ortslage Pätz liegt an der südlichen Peripherie des engeren Verflechtungsraumes Brandenburg - Berlin, dabei unmittelbar im Übergang vom Siedlungsgebiet zu Freiräumen mit großflächigem Ressourcenschutz und solchen mit besonderem Schutzanspruch. Aus der Bewertung der Siedlungsfunktionen innerhalb des "engeren Verflechtungsraumes" gilt für Pätz, daß sich der Entwicklungsbedarf vorrangig im inneren Bereich des Ortes ohne Inanspruchnahme von Freiraum realisieren soll. Das Plangebiet „Am Hang“ liegt im Siedlungsbereich, südlich begrenzt von Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz.

Landschaftsplanerisches Gutachten Engerer Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin

Dieses Gutachten, das dem Landesentwicklungsplan LEPeV naturschutzfachlich zugrunde liegt, erfaßt die Ortschaft Pätz in der Landschaftseinheit Nr.39 "Teupitz - Wolziger Seenkette" (S. 43/Karte, S.65). Die Bestandssituation wird u.a. charakterisiert durch:

- eine starke Prägung durch die Seenkette, damit verbunden erhebliche Attraktivität für die Erholung
- eine zum Teil erhebliche Belastung der Gewässer durch Einleitungen

In den regionalisierten Entwicklungszielen werden daraus hinsichtlich der landschaftsbezogenen Erholung und des Ressourcenschutzes u.a. folgende Anforderungen abgeleitet:

- Qualifizierung des Gesamtgebietes für die landschaftsbezogene Erholung
- Vermeidung von Belastungen der Oberflächengewässer und des Grundwassers

Landschaftsrahmenplan Zossen – Königs Wusterhausen

Im Landschaftsrahmenplan Zossen-Königs Wusterhausen (Mai 94) findet sich der Ort Pätz in der Zuordnung zu "zielorientierten Landschaftsräumen" am südlichen Ausläufer des siedlungsgeprägten Raumes, der sich bandartig von Eichwalde über Königs Wusterhausen und Bestensee nach Süden erstreckt. Auch Pätz besitzt aus dieser räumlichen Anbindung heraus noch Vorortcharakter für Berlin, wobei die für den Siedlungsraum dominierenden Funktionen wie Industrie, Gewerbe, Konzentration von Verkehr und Wohnen hier bereits deutlich zurücktreten und die Erholungsfunktion des Ortes und seiner Umgebung durch den Übergang in die wald- und gewässergeprägte Landschaft größere Bedeutung besitzt.

Folgende Entwicklungsziele sind daraus u.a. abgeleitet:

- restriktive Siedlungsentwicklung, insbesondere in sensiblen Bereichen
- Erhaltung von Grünzäsuren
- Aufwertung historischer Siedlungsstrukturen (Kurzcharakteristik vgl. LRP Bd. 1, S. 23)

2 Erfordernisse der Raumordnung und vorbereitende Bauleitplanung

Gemäß Teilregionalplan „Zentralörtliche Gliederung“ der Region Lausitz-Spreewald wurde Bestensee als zentraler Ort der Nahbereichsstufe eingestuft. Nach der Gemeindegebietsreform besteht jedoch kein überörtlicher Nahversorgungsauftrag mehr.

Die Infrastruktur ist im wesentlichen der Versorgung der eigenen Wohnbevölkerung auszurichten. Bestensee ist keine Gemeinde mit potenziellem Siedlungsbereich im Sinne des Ziels 1.2.1 LEP eV, erfüllt jedoch die gem. G1.1.3 LEP eV festgesetzten Kriterien als weiterer Siedlungsschwerpunkt. Der Entwurf des Integrierten Regionalplans weist Bestensee als Siedlungsschwerpunkt im engeren Verflechtungsraum aus. Insoweit bestehen derzeit keine Bedenken, einen entsprechend hohen Einwohnerzuwachs von in der Regel 25% als raumordnerisch verträglich anzusehen. Der Einwohnerzuwachs soll im Sinne des raumordnerischen Vorranges der Innenentwicklung innerhalb des festgelegten Siedlungsraumes umgesetzt werden.

Seit 1990 hat Bestensee einen Zuwachs von über 600 Einwohnern zu verzeichnen. Bestensee verfügt jedoch noch über weitere erhebliche potenzielle Ansiedlungsreserven. Hierin inbegriffen ist die Umnutzung von derzeit noch durch Wochenendhausbebauung geprägten Grundstücke zur dauerhaften Wohnnutzung im Siedlungsraum.

Das angezeigte Plangebiet in der Ortsrandlage von Pätz ist gemäß Festlegungskarte zum LEP eV der Gebietskulisse Siedlungsbereich zuzuordnen. Da bei ausschließlichen Siedlungsmaßnahmen durch Nachverdichtung im landesplanerisch ausgewiesenen Siedlungsbereich wiederum von einer individuellen Wachstumsgrenze abgesehen werden kann, wurden bei der Aufstellung des FNP Pätz keine Einwendungen zur Darstellung des derzeit vorrangig zur Wochenenderholung genutzten Gebietes „Am Hang“ als Wohnbaufläche geltend gemacht.

Die Gemeinde Pätz hatte die zum Flächennutzungsplan gegebenen Hinweise und Empfehlungen abgewogen und den F-Plan im Juni 2000 rechtskräftig festgestellt.

Die Empfehlungen des Flächennutzungsplanes Pätz für das Gebiet der Siedlung (östlich des Ortskerns) werden im Bebauungsplan berücksichtigt, insbesondere

- ❖ Minderung der Bodenversiegelung bei Bebauung
- ❖ Sicherung ortsangepasster Bauweisen
- ❖ Beschränkung der Bebauungsdichten / Nutzungsmaße
- ❖ Erhaltung von Grünflächen und Gärten, Bäumen und Gehölzstrukturen

Textauszug aus dem F-Plan:

„Die Entwicklung innerhalb dieser Siedlungsflächen ist so zu steuern, dass eine übermäßige Verdichtung und die Verschiebung des Siedlungsrandes ausgeschlossen werden. Bei der Umwandlung von Erholungsgrundstücken in Dauerwohngrundstücke bzw. bei Neubebauung ist eine Geschossflächenzahl von max. 0,4 zugrunde zu legen. Grundstücke unter 1.000 m² Fläche sollten ... nicht zum Zwecke der Bebauung der Trennstücke geteilt werden; Wohnbaugrundstücke sollten mindestens 500 m² groß sein. Die Umnutzung von Erholungsgrundstücken in Dauerwohngrundstücke soll schrittweise, zeitlich gestaffelt und in Übereinstimmung mit dem realen Bedarf einer Umnutzung erfolgen.“ (FNP S.42, vgl. LP S.55)

Von der Festsetzung einer Grundstücksmindestgröße hat die Gemeindevertretung durch Abwägungsentscheidung abgesehen, da im Einzelfall Konflikte mit einer solchen Festsetzung angenommen werden. Die Orientierung auf mindestens 500 m² Grundstücksgrößen soll jedoch bei der Plandurchführung berücksichtigt werden.

Für die Gemeinde Pätz liegt ein Landschaftsplan (März 1998) vor, der in den Flächennutzungsplan integriert wurde. Eine Überschneidung des Geltungsbereiches mit dem Landschaftsschutzgebiet Dahme-Heideseen besteht nicht.

Überörtliche Auswirkungen der Planung, insbesondere auf das Mittelzentrum Königs Wusterhausen / Wildau, sind in keiner Weise zu erwarten.

Im gegenwärtigen Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist für den Siedlungsbereich Pätz-Dorf keine Veränderung der bestehenden Nutzungsarten-Ausweisungen vorgesehen. Eine Vergrößerung von Wohnbauflächenausweisungen ist durch das den Ortsteil umgebende Landschaftsschutzgebiet Dahme – Heideseen ausgeschlossen.

Eine Verringerung von Wohnbauflächenausweisung im Ortsteil Pätz könnte- unabhängig von eventuellen Vertrauensschadenansprüchen- die Abwägungsgrundlagen des 6.GemGebRefG zur Eingliederung der Gemeinde Pätz in die Gemeinde Bestensee nachträglich infrage stellen, da alle am Gesetzgebungsverfahren beteiligten Parteien bezüglich der vorbereitenden Bauleitplanung von abgestimmten und bindenden Darstellungen zur Flächennutzung ausgegangen waren. In jedem Falle würde die Anregung der Landesplanungsbehörde zur Rücknahme von Wohnbauflächenausweisungen in Pätz einen nicht unerheblichen kommunalpolitischen Konflikt zwischen dem Hauptort Bestensee und dem Ortsteil Pätz provozieren, der den bisher erfolgreichen Integrationsprozeß unnötig belasten würde.

Eine von der Landesplanungsbehörde angeregte Anwendung des Gebotes „Innen- vor Außenentwicklung“ im Sinne einer Konzentration der Siedlungsentwicklung auf den Hauptort Bestensee zum Nachteil des Ortsteils Pätz widerspricht insbesondere auch der Ortsteilverfassung des Landes Brandenburg:

„Die Ortsteilverfassung ist nach Vorstellung des Gesetzgebers auf Integration gerichtet; die Ortsteile sollen mit dem Hauptort mittel- und langfristig eine gemeinsame Identität entwickeln. Weil der Ortsteil die Aufgaben unter Beachtung der Belange der gesamten Gemeinde zu erfüllen hat, ist er ... verpflichtet, die personellen und finanziellen Auswirkungen seiner Maßnahmen zu prüfen. Zugleich hat die Gemeinde die Gleichbehandlung ihrer Ortsteile abzusichern und auf eine ausgewogene Gesamtentwicklung des Gemeindegebietes hinzuwirken.“ (Ministerium des Innern: Rundschreiben zur Anwendung des Ortsteilrechtes nach §§ 54ff GO, Potsdam, 24. März 2003)

Auch eine Ableitung aus dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ in dem Sinne, dass sich ein Ort immer vom Ortszentrum zum Ortsrand hin entwickeln solle, widerspricht dieser Zielstellung einer ausgewogenen Gesamtentwicklung des Gemeindegebietes. Insbesondere die Siedlungsråder gehören zu den Gemeindebereichen mit vorranglichem städtebaulichen Ordnungsbedarf.

Die bestehenden Verkehrsanlagen, insbesondere die Anliegerstraße „Am Hang“ ist für die vorgesehene bauliche Nutzung ausreichend. Ein Begegnungsverkehr Lkw / Pkw ist möglich. Die derzeitige Erschließungssituation ist ortsüblich.

3 Naturraum und ökologische Empfindlichkeit

3.1 Geographische und naturräumliche Lage

Der Ortsteil Pätz liegt im "Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebiet", ca. 7 km südlich des Mittelzentrums Königs Wusterhausen - Wildau und etwa 40 km südöstlich des Zentrums von Berlin. Pätz gehört damit zum engeren Verflechtungsraum zwischen Berlin und seinem südlichen brandenburgischen Umland.

Innerhalb der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs (nach Scholz 1962) gehört die Gemarkung Pätz zur

Großeinheit 82 Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet.

Hierin wiederum liegt sie in der

Haupteinheit 822 Dahme - Seengebiet

Das Plangebiet liegt etwa 350 m südlich des Pätzer Vordersees und ca. 1 km östlich des NSG „Pätzer Hintersee“. Einander berührende Naturraumtypen sind in dieser Umgebung eine "Niederung mit überwiegend geringem Grundwassereinfluß" im Übergang zu einem "Lehmgebiet mit überwiegend mächtiger Sanddecke" der ebenen bis flachwelligen Grundmoränengebiete (vgl. Atlas DDR 81, Bl.17).

3.2 Aktuelle Flächennutzung und Erfordernis zur Umwandlung von Wald

Das Gebiet wurde in den 1970-er Jahren zur Wochenendnutzung erschlossen. Heute existieren neben den Wochenendhäusern mit waldartigen Erholungsgärten bereits eingestreute Wohnnutzungen. Siedlungsbildprägend ist der Großbaumbestand aus Waldkiefern. Dieser waldartige Bewuchs ist charakteristisch für den gesamten Wohnbereich östlich des Dorfkerns („Waldsiedlung“) und soll erhalten bleiben.

Auf den südlichen Teilen der Flurstücke 299/2, 299/3, 301, 303, 304/1 – 304/3 und 306 befindet sich Wald i.S.d. § 2 LWaldG. Die Grenze des südlich an die Bebauung anschließenden geschlossenen Waldgebietes verläuft etwa im Abstand von 40 m zur Straße „Am Hang“. Hier ist grundsätzlich von einem hohen Gefährdungspotential einerseits durch Gefahr umstürzender Bäume für Baulichkeiten und Menschen und andererseits erhöhtes Waldbrandrisiko für die vorhandenen Waldflächen gegeben. Deshalb sollte der Gebäudeabstand zum Wald innerhalb der Baugrenzen größtmöglich gewählt werden. Optimal wäre eine zu erwartende Baumlänge.

Das Flurstück 312/16 ist Wald im Sinne des LWaldG vom 20.04.2004. Die Nutzungsart des Flurstückes 312/16 soll erst im Zusammenhang mit der tatsächlich beabsichtigten Bebauung von Wald in Bauland geändert werden. Für das Grundstück ist zu diesem Zeitpunkt eine gesonderte Waldumwandelungsge-
nehmigung gemäß § 8 LWaldG erforderlich.¹

3.3 Naturhaushalt

3.3.1 Geologische und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich geologisch in einem Übergangsbereich zwischen einer subglazialen Schmelzwasserrinne (hier gebildet durch den Pätzer Hintersee, Pätzer Vordersee und Zeesener See mit Übergang zum Dahme-Verbund) und Teilen von Endmoränen und überformten Grundmoränen des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit (südliche Seite der Straße Am Hang).

Charakteristisch sind die auf Sediment ausgebildeten Sand-Braunpodsol Bodengesellschaften (vgl. Atlas DDR Bl.6). Als vegetationstragende Schicht ergeben sich daraus mehr oder weniger arme Sandböden, die sehr stark durchlässig sind, zur Austrocknung neigen und in offenen Lagen winderosionsgefährdet sind.

Bestimmend ist eine fast völlig homogene Fein- bis Mittelsandschicht ohne nennenswerte bindige Anteile. Trotz länger anhaltender Niederschläge werden die Sandschichten nur wenig feucht, was die hohe Sickerfähigkeit der Sandböden unterstreicht. Es zeigen sich die typischen Merkmale eines Sand-Podsolbodens (Auswaschungshorizonte, Ablagerungshorizonte, Humus- und Nährstoffverlagerungen).

Im Geltungsbereich des o.g. Bauleitplanes befinden sich nach dem bisherigen Erfassungsstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald keine altlastenverdächtigen Flächen oder Altlasten.

3.3.2 Wasserhaushalt

3.3.2.1 Oberflächenwasser

Die Gewässer liegen im Einzugsbereich der Spree und damit in der Hauptentwässerung Spree → Havel → Elbe → Nordsee. Die dem Plangebiet nächstgelegenen Oberflächengewässer sind der Pätzer Vordersee und der Pätzer Hintersee. Der Pätzer Vordersee liegt ca. 350 m nördlich entfernt. Von seinen natürlichen Bedingungen her handelt es sich um einen Flachsee mit geringer Eigendynamik des Wasseraustausches. Nach dem brandenburgischen Seenkataster handelt es sich um einen polytrophen See, der bei überwiegend extensiver Erholungsnutzung eine "brauchbare" Badewasserqualität aufweist (vgl. LRP, Bd.2, Tab. 43 u. 62/S. 159 u. 195).

Der Pätzer Hintersee (Naturschutzgebiet) schließt sich in südlicher Richtung dem Vordersee an, die Entfernung beträgt hier ca. 1 km.

3.3.2.2 Grundwasser

Die Grundwasserverhältnisse in der Umgebung des Planes werden durch den hydraulischen Zusammenhang mit den Oberflächengewässern, deren Normalwasserstand 34,3 - 34,4 m ü.NN beträgt, bestimmt. Nach der Karte der Hydroisohypsen (Königs Wusterhausen-Storkow) liegt der obere Grundwasserleiter in einer Höhe von etwa 35 m ü.NN. Bezogen auf die Lage des Plangebietes (ca. 41 m ü.NN im Norden bis 48,5 m ü.NN im Süden) bedeutet das einen Grundwasserabstand unter Flur etwa von 6,5 m bis 14 m.

Die überwiegend sandigen Bodenverhältnisse weisen günstige Infiltrationsbedingungen für Niederschläge auf und besitzen daher hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung und -anreicherung. Zugleich begünstigt die relativ hohe Sickerfähigkeit eine potentielle Kontamination mit wassergefährdenden Stoffen. Im konkreten Fall ist nördlichen der Straße Am Hang eine hohe Gefährdung des Grundwassers gegenüber potentiell flächenhaft eindringenden Schadstoffen gegeben (vgl. LRP, Bd.2, Tab. 39 S.143, Bewertungskriterien für das Beeinträchtigungsrisiko des Grundwassers...).

¹ Da der Bebauungsplan die erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der erforderlichen Waldumwandlung nicht regelt, steht die Bekanntmachung des Bebauungsplanes „Am Hang“ auch nicht einer Genehmigung der Waldumwandlung gleich (§ 8 Abs.2 LWaldG).

3.3.3 Regional- und Standortklima, Immissionslage

Bestensee liegt im Bereich des kontinental beeinflussten ostdeutschen Binnenlandklimas. Das Klima in der Region wird durch folgende meteorologischen Daten charakterisiert :

- mittlere jährliche Niederschlagsmenge	:	530 mm
- Jahresmittel der Lufttemperatur	:	8,5 °C
Januar	:	-1,1 °C
Juli	:	18,0 °C
- mittlere Jahresschwankung der Lufttemperatur:	:	19,1 Grad
- mittlere Sonnenscheindauer	:	50 h
Januar	:	50 h
Juli	:	227 h
- mittlere Dauer der frostfreien Zeit	:	180 Tage
- Hauptwindrichtungen	:	45 %
Nordwest bis Südwest	:	45 %
Nordost bis Südost	:	25 %

In seinem Erholungswert ist das lokale Klima als Schonungsklima zu bewerten. (Vgl. Angaben nach LRP, Bd. 2, s. 164ff., Landschaftsplan)

Der Einfluß maritimer Luftmassen atlantischer Herkunft führt im Wechsel mit kontinentalem Luftmasseneinfluß zu einer relativ hohen Witterungsveränderlichkeit.

Im Unterschied zum städtisch geprägten Raum bis einschließlich Königs Wusterhausen weist Pätz ein "Klima kleinerer und gut durchgrünter Ortslagen" auf, das im allgemeinen ausgeglichen und ohne besondere Belastungen ist. Im Umfeld des Standortes überlagern drei lokale Klimabereiche einander. Von diesen wirkt neben den relativ ausgeglichenen Verhältnissen der großen, zusammenhängenden Kiefernforste südlich vor allem die offene Wasserfläche des Pätzer Vordersees auf die Kaltluftentstehung, den örtlichen Luftaustausch und ausgleichend auf jahreszeitliche und witterungsabhängige Temperaturextreme (vgl. auch LRP, Bd. 2, Textkarte 12 "Schutzgut Klima und Luft", Landschaftsplan).

Die Wechselwirkung dieser lokalen Klimazonen und der hohe Grünflächenanteil im umgebenden Siedlungsgebiet prägen im wesentlichen auch die kleinklimatischen Verhältnisse des Plangebietes. Die Baumbestände im Übergang vom Seeufer über die Lindenallee/Am Strand und „Seepark“ zum waldartigen Altbaumbestand im Plangebiet bewirken eine weitgehende Abschirmung gegenüber Wind vor allem auch aus der Hauptwindrichtung West/Nordwest. Diese Situation begünstigt eine schnelle Erwärmung während längerer Sonneneinstrahlung insbesondere in der Sommerperiode. Die Baumbestände innerhalb des Plangeländes gewährleisten wiederum größere beschattete Zonen.

Die Wirkungen von Schadstoffen und Lärm auf den Standort durch den örtlichen Kfz-Verkehr sind als gering einzustufen. Das Verkehrsaufkommen im Siedlungsgebiet ist niedrig.

Pätz liegt nicht im Ausbreitungsbereich nennenswerter Luftschadstoffemittenten.

3.3.4 Biotope, Arten, Biotopverbund

3.3.4.1 Allgemeine Bedingungen des Planungsgebietes

Nach der *pflanzengeographischen Gliederung* gehört Bestensee zu einem indifferenten Bereich (FISCHER u.a., 1967) im südlichen Brandenburg, in dem sowohl subkontinentale als auch subatlantische Einflüsse einander überlagern. Als potentiell natürliche Waldvegetation werden mesotrophe Eichenmischwälder unterschiedlicher Ausprägung (*Agrostido-Quercion et Molinio-Quercion*) angegeben (ebenda).

Als natürliche Grünlandvegetation ist außerhalb der Forstbestände unter den gegebenen Standortbedingungen

- trocken / oligotroph die Entwicklung von Silbergrasfluren (*Corynephorretum*)
- trocken / mesotroph die Entwicklung von Straußgrasrasen (*Thymo-Festucetum*)

als charakteristisch anzusehen. Regional betrachtet liegt Bestensee / Pätz im Verbund der wald- und gewässerreichen Lebensräume des Dahmelandes.

Nach der Verordnung über das LSG Dahme-Heideseen sind die im Zusammenhang bebauten Flächen von Pätz, zu denen auch das Plangebiet gehört, nicht in dieses LSG einbezogen. Die bis dahin gültigen Festsetzungen des LSG Teupitz-Köriser Seengebiet sind mit dem Inkrafttreten der Verordnung zum LSG Dahme-Heideseen in der Ortslage Pätz außer Kraft gesetzt worden.

Es existiert in der Umgebung eine größere Anzahl von Naturschutzobjekten und nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotopen an den Gewässern. Eine Betroffenheit durch die Planung besteht nicht.

Das ca. 1 km südwestlich gelegene *Naturschutzgebiet Pätzer Hintersee* besitzt keine räumliche Bindung an das Plangebiet, so daß auch für das NSG keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

3.3.4.2 vorherrschender Biotoptyp im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Planes ist in seiner Grundcharakteristik als nachhaltige Überlagerung früherer Waldflächen durch Erholungsgrundstücke mit Siedlungscharakter einzustufen.

Jüngere Siedlungsbereiche mit Koniferen-Bepflanzung 12124.2

Dem Charakter nach handelt es sich um eine vergleichsweise dichte Bebauung mit Wohn- und Wochenendhäusern an der Goethestraße mit einem hohen Gartenanteil. Der Anteil versiegelter Flächen liegt bei ca. 25 %. In dem hohen Freiflächenanteil dominieren neben Waldkiefern Ziergehölze. Z.T. sind, wie verbreitet in Siedlungsgebieten anzutreffen, nicht-einheimische Koniferen angepflanzt.

Die südlich angrenzenden Bereiche am Ortsrand tragen noch den Charakter ihrer ursprünglichen Zugehörigkeit zum Forstgebiet. Sie werden durch Alt-Bestände der Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) geprägt. Als natürliche Nebenbaumarten treten Stieleiche (*Quercus robur*) und Sandbirke (*Betula pendula*) auf. Die Bestände wurden zugunsten der Bebauung aufgelichtet. Im südöstlichen Plangebiet gehen sie in den Kiefern-Forstbestand ohne markante Grenzlinie über.

3.3.4.4 Faunistische Angaben, Biotopverbund

Der Geltungsbereich und sein Umfeld widerspiegeln den Biotopverbund zwischen Siedlungsteilen und freier Landschaft in der gewässer- und waldreichen Region des Dahmelandes. Dabei besitzt der reichhaltige und hohe Baumbestand der Ferieneinrichtung besondere Bedeutung im relativ kleinräumigen Übergang von den ausgedehnten Kiefernforsten der Umgebung zu den Gewässerzonen.

Erfassungen zur Fauna liegen für Pätz insbesondere mit den Bewertungen des Landschaftsplanes vor. Der Pätzer Vordersee ist ein vom Fischotter (*Lutra lutra*) gelegentlich durchwandertes Gewässer. Am Südufer des Pätzer Vordersees besitzt die Rohrweihe (*Circus aeroginosus*) einen langjährigen Brutplatz. Beide Arten stellen sog. Leitarten des Landschaftsraumes dar. Ihr Vorkommen gilt als wichtige Indikation für ökologische Vielfalt der Lebensräume.

Die Fauna des Plangebietes selbst ist nicht sehr vielfältig, was durch die Einbindung in die Siedlung und die wechselnd intensive Nutzung begründet ist. Die relativ große Zahl der vorkommenden Vogelarten am Standort und im näheren Umfeld (Artenliste siehe Landschaftsplan) ist sowohl auf günstige Nahrungsbedingungen (Insekten, Baumsamen, Früchte, Knospen) als auch geeignete Bruthabitatate (Höhlenbäume, Gebüsche, hohe Baumkronen, naher Wald) zurückzuführen. Dabei handelt es sich überwiegend um Arten, die in ländlichen Siedlungsbereichen und waldnaher Landschaft häufig vertreten sind.

Mehrfach beobachtet wurde das Eichhörnchen (*Sciurus vulgaris*), dessen Vorkommen ebenfalls als charakteristisch für waldnahe Siedlungsränder zu werten ist. Als weiteres Säugetier kommt der Maulwurf (*Talpa europaea*) vor. In den ruderal beeinflusste Bereichen kommt eine Vielzahl von Insekten, darunter mehrere Tagfalterarten und Libellen, vor.

3.4 Siedlungsbild

Im Umfeld des Plangebiets berühren drei Landschaftsbildtypen einander. Dabei besitzen die Kiefernforste auf Moränenstandorten als waldgeprägter Landschaftsteil und der Pätzer Vordersee als charakteristisches Stillgewässer im Vergleich zur Siedlung selbst eine hohe bis sehr hohe landschaftsästhetische Erlebnisqualität.

Lage und Erscheinungsbild des Plangebietes sind typisch für viele Siedlungs- und Erholungsflächen in den Kiefernwaldgebieten des Dahmelandes (v.a. Bestensee, südlicher Teil der Gemeinde Heidesee und Schenkenländchen). Die Überschilderung und Umgebung mit waldartigen Baumbeständen grenzt den Bereich gegenüber der Nachbarschaft ab und vermittelt zugleich den Eindruck des Wohnens bzw. der Erholung im Wald. Die landschaftliche Blickbeziehungen sind eingeschränkt, so daß die Vielfalt natürlicher Landschaftselemente nur bedingt hervortritt.

4 Städtebauliches Konzept

Es ist ausdrückliches Ziel der Planung, die vorhandene Gliederung des Geländes weitgehend unverändert zu belassen. Die bestehenden Grundstücksgrenzen sollen im wesentlichen erhalten bleiben. Die bebauten Hinterliegerflurstücke 297/18, 297/19, 297/22, 297/23 und 297/26 werden dem Gebiet WR1 zugeordnet und über die Goethestraße durch Stichwege erschlossen. Die Hinterliegerflurstücke 297/2 – 297/6 werden dem Gebiet WR2 (nördlich der Straße Am Hang) zugeordnet, wobei diese Flächen nicht mit Hauptgebäuden bebaut werden sollen.

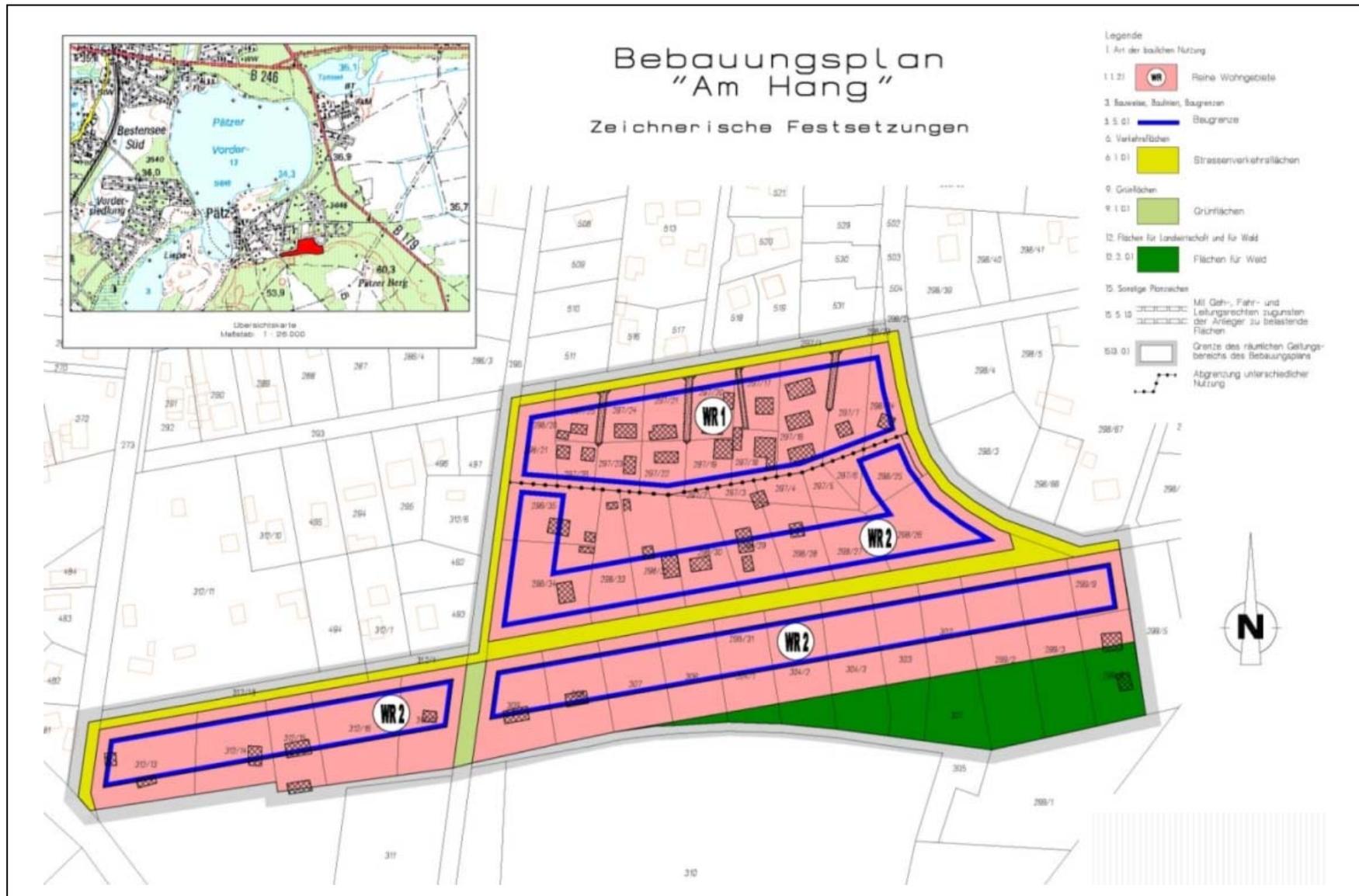
Im Plangebiet allgemein zulässig sind Wohngebäude (§ 3 Abs.2 BauNVO). In den Wohngebäuden sind Räume für freie Berufe und wohnartige Gewerbeausübung zulässig (§ 13 BauNVO). Ausnahmsweise können die Nutzungen nach § 3 Abs.3 Nr.1 BauNVO zugelassen werden (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe). Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden dagegen wegen des damit verbundenen Ziel- und Quellverkehrs ausgeschlossen, da die beengten Straßenräume nur eine geringe Fahrzeugfrequenz zulassen und größere Kfz.-Stellflächen für den ruhenden Verkehr auf den Grundstücken vermieden werden sollen.

Der Großbaumbestand im Gebiet soll weitgehend geschützt werden. Ein baubedingter Entzug der Bäume außerhalb der Baugrenzen (-insbesondere in den Gebieten WR2-) ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn ohnedem eine Erschließung der Baugrundstücke unmöglich ist.

Das Plangebiet wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauungsdichte nach dem Maß der baulichen Nutzung gegliedert. Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird einheitlich mit 0,25 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl GFZ wird im Bereich WR1 (Erschließungsbereich Goethestraße) analog der Festsetzung im Plangebiet Spargelfeld auf 0,4 beschränkt, für die anderen Baugebiete (WR1) weiter auf 0,25 herabgesetzt. Die zulässigen Gebäude werden auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude wird auf 2 begrenzt.

Diese Parameter sind für eine siedlungstypische Einfamilienhausbebauung ausreichend.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes enthält die folgenden zeichnerischen Festsetzungen:



Mit der Verfestigung und Fortführung der vorhandenen Flächengliederung wird auch gesichert, dass die Nutzungsänderungen vom Wochenenderholen zum Wohnen individuell und auch ungleichzeitig durchgeführt werden können.

Die Verkehrsdichte im Ort wird sich durch die Entwicklung des Plangebietes Am Hang zum Wohngebiet erhöhen. Mit Realisierung der Ausbauplanung für die Prieroser Straße, die dann neben der Straße Am Strand als zweite Zubringerstraße zur Bundesstraße 175 gefahrlos benutzt werden kann, wird der im Bereich Prieroser / Goethestraße entstehenden Verkehr direkt aus dem Ort abfließen, ohne andere Wohngebiete und die Erholungsnutzung an der Straße Am Strand zu beeinträchtigen.

Aus den Flächenfestsetzungen des Planes ergibt sich folgende Bilanz:

Geltungsbereich	4,56 ha	
davon		
Wald	0,54 ha	
Siedlungsbereich	4,02 ha	
davon		
Verkehrsflächen	0,46 ha	
Grünflächen	0,04 ha	(Fußweg, verlängerter Wildweg)
Wohnbauflächen	3,52 ha	
davon		
Reines Wohngebiet WR1	0,75 ha	
Reine Wohngebiete WR2	2,77 ha	

5 Ver- und Entsorgungsanlagen

5.1 Äußere Erschließung

Die Baugrundstücke sind mit Ausnahme der Hinterliegerflurstücke 297/18, 297/19, 297/22, 297/23 und 297/26 durch öffentliche Verkehrsfläche direkt erschlossen. Die bestehenden Verkehrsanlagen, insbesondere die Anliegerstraße „Am Hang“ ist für die vorgesehene bauliche Nutzung ausreichend. Ein Begegnungsverkehr Lkw / Pkw ist möglich. Der Ausbau der Anliegerstraßen, insbesondere die Oberflächenbefestigung, wird sinnvoller Weise erst zu einem Zeitpunkt erfolgen, wenn die Leitungsnetze Trink- und Abwasser vollständig installiert und die im Geltungsbereich des Planes zulässigen Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken überwiegend abgeschlossen sind. Die derzeitige Erschließungssituation ist ortsüblich.

Die äußere Erschließung zur Trinkwasserversorgung ist derzeit nicht komplett für das gesamte Plangebiet gesichert; öffentliche Trinkwasserleitungen liegen zwar in der Straße Am Hang, aber noch nicht durchgehend in der Goethestraße. Im beplanten Gebiet sind noch keine zentralen öffentlichen Schmutzwasseranlagen vorhanden.

Planung und Bau der erforderlichen öffentlichen Trinkwasserleitungen sind in den Investitionsplan des MAWV eingeordnet; Planung und Bau der erforderlichen, aber derzeit noch nicht vorhandenen Schmutzwasseranlagen sind zwischen Gemeinde und MAWV noch abzustimmen und zur Aufnahme in den Investitionsplan des MAWV vorzuschlagen.

Die Einordnung der Versorgungsanlagen erfolgt in den geplanten öffentlichen Straßenflächen. Der Aufbau der Oberflächenbefestigung im Bereich der Versorgungsleitungen muss so konstruiert werden, dass nachfolgende Arbeiten, wie Herstellung der Hausanschlüsse, Rohrnetzkontrollen u.a. problemlos durchgeführt werden können (z.B. Verbundpflaster).

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der e.dis Energie Nord AG. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, ist beim Unternehmen ein Antrag zu stellen, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu ist e.dis auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen, wobei eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorzusehen ist. Für die Aufstellung von Transformatorenstationen sind Flächen von ca. 15m² je Station vorzusehen.

Für den Betrieb und den Ausbau des EWE-Erdgasversorgungsnetzes gilt der Konzessionsvertrag. Die EWE-Versorgungsleitungen werden mit einer Überdeckung von ca. 0,8 m in Gehwegen bzw. Straßenseitenräumen verlegt. Der Aufbau der Oberflächenbefestigung im Bereich der Versorgungsleitungen muss so konstruiert sein, dass nachfolgende Arbeiten, wie Herstellung Hausanschlüsse, Störungsleitungen in Havariefällen, Rohrnetzkontrollen u.a. problemlos durchgeführt werden können (z.B. Verbundpflaster).

5.2 Innere Erschließung

Für die Hinterlandflächen im WR1 werden Wegeflächen mit Festsetzungen über Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Hinterlieger und der Versorgungsträger belegt.

6 Grünordnung

6.1 Verhältnis zum Baurecht

Das Plangebiet ist Bestandteil des Geltungsbereiches der rechtskräftigen Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Pätz gemäß § 34 Abs.4 Nr.1 und 3 BauGB. Gemäß § 8a BNatSchG sind die Vorschriften der Eingriffsregelung im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht anzuwenden. Die Gemeinde sieht darüber hinaus auf der Grundlage von Abschnittes 5 Nr. 3 und 6 des Gemeinsamen Erlasses MUNR / MSWV „Bauleitplanung und Landschaftsplanung“ vom 29.04.1997 von der Aufstellung eines (selbständigen) Grünordnungsplanes ab.

Die Gemeinde ist selbstverständlich daran interessiert, Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Ortsbildes möglichst zu vermeiden. Der Baumschutz spielt wegen des z.T. waldartigen Charakters von Bauflächen im Plangebiet eine besondere Rolle; die Baumschutzsatzung der Gemeinde gilt uneingeschränkt auch im Plangebiet.

6.2 Konfliktbewältigung

Aus dem Planentwurf ergeben sich hinsichtlich der Schutzgüter des Naturhaushaltes folgende Konfliktbereiche, die gekennzeichnet sind mit

B baubedingt, **N** nutzungsbedingt, **B/N** bau- und nutzungsbedingt.

Erfaßt sind hier sowohl die absehbar eintretenden als auch perspektivisch zu erwartende Konflikte.

I. Schutzgut BODEN			
Konflikt	Folge	Nachhaltigkeit	Schutzmaßnahmen
1. Steigerung der Oberflächenversiegelung auf das Doppelte des heutigen Maßes (B/N)	Verlust an natürlicher Bodenfunktion	nachhaltig	MINDERUNG
2. Bodenverdichtung auf Baustraßen/Lagerflächen o.ä. (B)	Minderung der natürlichen Bodenfunktion	zeitweilig	MINDERUNG / AUSGLEICH
3. Oberbodenabtrag (B)	Veränderung bestehender natürlicher Bodenstrukturen	zeitweilig	MINDERUNG

II. Schutzgut WASSER/WASSERHAUSHALT			
Konflikt	Eingriffsfolge	Nachhaltigkeit	Prinzipielle Lösung
4. Oberflächenversiegelung (B/N)	primär Flächenverlust für die Grundwasserneubildung	nachhaltig	MINDERUNG (§ 54 Abs.3, 4 BbgWG)
5. Erschließungs- und Baumaßnahmen (B)	Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers durch Schadstoffeintrag	zeitweilig	VERMEIDUNG

III. Schutzgüter KLIMA und LUFT			
Konflikt	Eingriffsfolge	Nachhaltigkeit	prinzipielle Lösung
6. Zunahme des Kfz-Verkehrs im Wohnviertel (N)	Erhöhung der Schadstoff- und Lärmemissionen	nachhaltig, aber gering	MINDERUNG (Ausbau der Prieroser Straße bis zur B179 gem. FNP und Straßenausbauprogramm der Gemeinde)

IV. Schutzgüter BIOTOPE und ARTEN			
Konflikt	Eingriffsfolge	Nachhaltigkeit	prinzipielle Lösung
7. Veränderung der Biotopstrukturen (parkartige Gehölzbestände) (B/N)	Verlust von Teillebensräumen (Vögel, Kleinsäuger, Lurche)	nachhaltig	MINDERUNG
8. Verlust von Großbäumen (B)		nachhaltig	ERSATZ gem. Baumschutzsatzung

V. Schutzgut ORTSBILD			
Konflikt	Eingriffsfolge	Nachhaltigkeit	prinzipielle Lösung
9. Siedlungsverdichtung	Störung des ortstypischen Siedlungscharakters	nachhaltig	Einschränkung des Maßes der baulichen Nutzung GRZ 0,25 zweigeschossig und der Bauweise: Einfamilienhäuser Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße 500 m ²

6.3 Allgemeine Schutzmaßnahmen

1. Der während der Erschließung und Bebauung abgetragene Oberboden ist gesondert zu lagern, gegen die Durchmischung mit anderen Stoffen zu schützen und insbesondere zur Bedeckung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wiederzuverwenden.
2. Darüber hinaus notwendige Ablagerungen von Erdaushub aus Tiefbauarbeiten oder Baumaterialien sind außerhalb des Geltungsbereiches zu unterlassen und mit Fertigstellung des jeweiligen Einzelvorhabens zu entsorgen bzw. wiederzuverwenden.
3. Die absehbare Zunahme der Schadstoff- und Lärmimmissionsbelastung durch den Kfz-Betrieb der künftigen Anwohner wird durch die Ausbildung des gesamten Erschließungsgebietes als verkehrsberuhigte Zone gemindert.

4. Sämtliche Einfriedungen an Grundstücksgrenzen sind ohne durchgehenden Sockel zu gestalten, um die natürlichen Wanderungen von Amphibien und Kleinsäugetern zu gewährleisten.
5. Der Primärverlust von überbauten Flächen als Potential für die natürliche Grundwasseranreicherung im Plangebiet ist örtlich auszugleichen. Die Befestigung der Stellflächen soll mit vollständig wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden. Das Dachflächenwasser der Gebäude ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen. Eine Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Geltungsbereich des Planes heraus soll ausgeschlossen bleiben.

6.4 Gestaltungsmaßnahmen

Bepflanzung der Badstraße und des Wildweges auf den innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Straßenseitenräumen mit Bäumen. Es wird zur Bepflanzung empfohlen:

Badstraße:

Baumart : Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)
Qualität : H, StU 14-16 cm
Pflanzabstand : 7,5 m, 18 Bäume
Straßenlänge : ca. 135 m

Wildweg:

Baumart : Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
Qualität : H, StU 14-16 cm
Pflanzabstand : 7,5 m, 15 Bäume
Straßenlänge : ca. 110 m

7 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde trifft mit dem B-Plan bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) auf der Grundlage der BbgBO. Diese Vorschriften dienen der Sicherung ortsangepasster Bauweisen und hinsichtlich der Festlegungen zu den Einfriedungen (Hecken) ortsbildgestaltenden und dorfkologischen Zielen.

8 Prüfungen und Hinweise

8.1 keine Kampfmittelbelastung

Eine Kampfmittelbelastung im Gebiet ist nicht bekannt. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel, (Kampfmittelordnung 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 ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

8.2 kein Altlastenverdacht, Nachweispflichten

Im Geltungsbereich des o.g. Bauleitplanes befinden sich nach dem bisherigen Erfassungsstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald keine altlastenverdächtigen Flächen oder Altlasten. Auf die Anzeigepflichten beim Auffinden von Altlasten gemäß Brandenburgischem Abfallgesetz wird hingewiesen.

Der Umfang und die Belastung sowie der Verbleib von bautechnisch bedingten Aushub (Boden, Bau- und Füllmaterialien aller Art) ist nach den technischen Regeln der LAGA "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen vom 06.11.1997 vom Bauherrn nachzuweisen. Bei den Tiefbauarbeiten (eventuell) angetroffener kontaminierter Boden bzw. anfallender kontaminierter Bodenhub ist von einer Wiederverwendung auszuschließen und als Abfall ordnungsgemäß zu entsorgen, Bodenaushub ist getrennt nach Oberboden (A-Horizont), Unterboden (B-Horizont/e) und geologischem Ausgangssubstrat (C-Horizont/e) zwischenzulagern (Beachte die DIN18915 und DIN18300).

8.3 Bodendenkmalschutz

Belege für das Vorhandensein von Bodendenkmalen im Plangebiet gibt es gegenwärtig nicht. Auf die Anzeigepflicht von Befunden i.S.d. Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen. Da aufgrund der topographischen Situation mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, machen wir Sie auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg – BbgDSchG – vom 22 Juli 1991 (GVBl. Nr. 20, 08.August 1991, S. 311 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes über die Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18.12.1997, aufmerksam.

Sollten bei Erdarbeiten, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege (Außenstelle Cottbus), oder der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 19 Abs. 4, 20 BbgDSchG). Die Bauausführenden sollen über diese gesetzliche Festlegung belehrt werden.

8.4 Baumschutz

Beabsichtigte Baumfällungen sind gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Bestensee genehmigungspflichtig.

8.5 Gewässerschutz

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind über das öffentliche Netz zu sichern.

Bau und Betrieb von Regenentwässerungssystemen haben nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (ATV 138) zu erfolgen. Niederschlagswasser von Dach- und Betonflächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs. 4 BbgWG auf dem Grundstück zu versickern.

Der Umgang bzw. die Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen ist gem. § 20 i.V.m. §§126,154 BbgWG der unteren Wasserbehörde vorher anzuzeigen. Sollten während der Bauphase Einleitungen von Wasser in Gewässer (Grundwasser) erfolgen, ist vom Gewässerunterhaltungsverband eine Stellungnahme einzuholen.

Der Umgang bzw. die Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen ist gem. § 20 i.V.m. §§126,154 BbgWG der unteren Wasserbehörde vorher anzuzeigen.

9 Umweltbericht

9.1 Einleitung

9.1.1 Ziele des Bauleitplanes

Der Bebauungsplan „Am Hang“ ermöglicht die Errichtung von Wohngebäuden einschließlich der Umnutzung und Erweiterung von Wochenendhäusern zu Wohngebäuden.

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan Pätz entwickelt.

9.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Vorrangiges Ziel des Umweltschutzes sind die Erhaltung des „Waldsiedlungs“ – Charakters im Geltungsbereich des Planes und die dauerhafte Sicherung des südlich an das Siedlungsgebiet angrenzenden Waldbestandes. Die z.T. noch bestehende rückwärtige Erschließung von Grundstücksteilen südlich der Straße Am Hang über Waldwege ist bei der Neuordnung der Baugrundstücke zu beenden.

9.2 Umweltauswirkungen

9.2.1 Umweltverträglichkeit

Gemäß Liste UVP - pflichtiger Vorhaben (Anhang des UVP-G) i.d.F. vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert am 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) werden für eine Erforderlichkeit der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG genannt:

„18.7 Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer

... festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt ...

18.7.2. 20.000 m² bis weniger als 100.000 m²“

Die zulässige, überbaubare Grundfläche beträgt im B-Plangebiet

Bruttobauflächen 35.200 m² x GRZ 0,25 = 8.800 m².

Unter Anrechnung der gemäß § 19 Abs. 4 zulässigen Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Stellplatzzufahrten, Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche beträgt die maximal zulässige Versiegelung der Baugrundstücke im Plangebiet 13.200 m².

Die Kriterien zur UVP-Pflicht werden dabei nicht erreicht. Eine UVP-Vorprüfung i.S.d. § 2a BauGB ist für das Planverfahren „Am Hang“ nicht erforderlich.

9.2.2 Umweltbeeinträchtigung und Belästigungen

siehe Kapitel 3.3 und 6.2

Die Baumaßnahmen sind mit einem zeitweilig erhöhten Aufkommen an Transporten bzw. Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen verbunden. In ihrem Umfang gehören diese Maßnahmen zu den normalen Bauabläufen. Eine zeitliche oder räumliche Konzentration der zulässigen Einzelbaumaßnahmen ist nicht zu erwarten.

Die zulässigen Bauvorhaben haben absehbar keinen Kontakt mit dem Grundwasser. Sollten im Ergebnis bodenphysikalischer Untersuchungen Eingriffe in das Grundwasser während der Baumaßnahmen erforderlich werden, sind ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu bestimmen.

Erhebliche beeinträchtigende Auswirkungen auf Boden, Wasser, Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

9.2.3 Maßnahmen zur Minderung von Beeinträchtigungen

siehe Kapitel 6.3

Wegen der Lage des Plangebietes innerhalb eines bereits bestehenden Innenbereiches i.S.d. § 34 BauGB sind die naturschutzrechtlichen Vorschriften zur Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

9.2.4 Belastbarkeit der Schutzgüter

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete

Gebiete, die nach § 33 Abs. 1 BNatSchG als Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung i.S. von Artikel 4 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) oder i.S. von Artikel 4 Abs. 1 und 2 der Richtlinie 79/409/EWG (Europäische Vogelschutzrichtlinie) eingetragen sind und bekannt gemacht wurden, sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet Pätzer Hintersee (NSG) wird von dem Plan nicht berührt und auch keinen indirekten Wirkungen ausgesetzt. Auf eine Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzzwecken des Gebietes nach den Maßgaben der Verwaltungsvorschrift der Landesregierung Brandenburg kann daher verzichtet werden.

Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG bzw. § 21 BbgNatSchG sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Nationalparke

Nationalparke nach § 24 BNatSchG bzw. § 20 BbgNatSchG sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete

Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG bzw. § 25 BbgNatSchG und Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG bzw. § 22 BbgNatSchG sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Die südliche Grenze des Geltungsbereiches ist identisch mit dem Grenzverlauf des LSG „Dahme-Heideseen“ in diesem Bereich. Noch bestehende rückwärtige Grundstückserschließungen von Süden über Waldwege (und damit durch das LSG) sollen mit der Durchführung des B-Planes aufgehoben werden.

Gesetzlich geschützte Biotop, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile

Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 32 BbgNatSchG sowie Naturdenkmale nach § 28 BNatSchG bzw. § 23 BbgNatSchG und geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG bzw. § 24 BbgNatSchG sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete

Heilquellenschutzgebiete nach § 18 BbgWG sowie Überschwemmungsgebiete nach § 32 WHG bzw. § 100 BbgWG sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Qualitätsnormen bereits überschritten sind

Derartige Gebiete sind von dem Plan nicht betroffen.

Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte

Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte sind von dem Plan nicht betroffen.

Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale, archäologisch bedeutsame Landschaften

Denkmalgeschützte Objekte und archäologisch bedeutsame Landschaften sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

9.3 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs.4 BauGB

Der Bebauungsplan überplant eine erschlossene und i.S.d. § 34 BauGB im Zusammenhang bebaute Fläche im Ortsteil Pätz der Gemeinde Bestensee. Durch den Plan wird das bestehende Siedlungsgebiet nicht erweitert; neue Verkehrsanlagen müssen nicht errichtet werden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten.

Das Flurstück 312/16 der Flur 4 in der Gemarkung Pätz ist Wald im Sinne des LWaldG vom 20.04.2004. Für dieses Grundstück ist vor Nutzungsartenänderung eine Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 8 LWaldG erforderlich. Das südlich von der ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen Am Hang dargestellte Wohngebiet (WR2) grenzt unmittelbar an einen größeren Waldkomplex an. Hier ist grundsätzlich von einem hohen Gefährdungspotential einerseits durch Gefahr umstürzender Bäume für Baulichkeiten und Menschen und andererseits erhöhtes Waldbrandrisiko für die vorhandenen Waldflächen gegeben.

Wegen der Lage des Plangebietes innerhalb eines bereits bestehenden Innenbereiches i.S.d. § 34 BauGB sind die naturschutzrechtlichen Vorschriften zur Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Der Bebauungsplan „Am Hang“ lässt keine erheblichen nachteiligen Umweltwirkungen befürchten. Beeinträchtigende Auswirkungen auf den Menschen und seine Wohn- und Arbeitsumgebung oder auf Kultur- und Sachgüter werden von dem Plan nicht hervorgerufen.

Die Hinweise und Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Festsetzung der Nutzungsart „Wohnen“ erfolgt gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan.

Planungsalternativen zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung wären mit einer nicht beabsichtigten Neuordnung des Gebietes bzw. mit einer für dieses Gebiet nicht beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes verbunden.