

Begründung zur

# 1. Änderung des BEBAUUNGSPLANS

„Spargelfeld“

der



**Gemeinde Bestensee  
Landkreis Dahme-Spreewald**

**Inhalt**

Seite

1.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Spargelfeld“ und Grundlagen der Planung	3
1.1	Geltungsbereich .....	3
1.2	Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes.....	3
1.3	Begründung der Planänderung.....	4
1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
2.	Erschließung	6
2.1	Trinkwasserversorgung.....	6
2.2	Abwasserentsorgung .....	6
2.3	Abfallentsorgung .....	6
2.4	Andere Versorgungsträger.....	6
3	Umweltbericht	7
3.1	Einleitung .....	7
3.2	Naturraumausstattung .....	7
3.2.1	Naturräumliche Lage	7
3.2.2	Aktuelle Flächennutzung	7
3.2.3	Bodenverhältnisse	7
3.2.5	Immisionslage	8
3.2.6	Biotope, Arten, Biotopverbund	8
3.2.7	Ortsbild	9
3.3	Umweltauswirkungen.....	10
3.3.1	Umweltbeeinträchtigung und Belästigungen	10
3.3.2	Maßnahmen zur Minderung von Beeinträchtigungen	10
3.3.3	Belastbarkeit der Schutzgüter	10
3.4	Allgemeine Schutzmaßnahmen.....	11
3.5	Gestaltungsmaßnahmen.....	11
3.6	Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs.4 BauGB.....	12
4	Hinweise	12

## 1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Spargelfeld“ und Grundlagen der Planung

### 1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B - Planes „Spargelfeld“ umfaßt eine Fläche von **2,6 ha**.

Der Geltungsbereich des Planes wird begrenzt durch die Straßenverkehrsflächen im

Norden	der Prieroser Straße als örtlicher Haupteerschließungsstraße
Osten	der Badstraße
Süden	der Goethestraße und nach
Westen	dem Wildweg

Entlang der angrenzenden Straßen im Osten (Badstraße) und Westen (Wildweg) liegen bebaute Wohngrundstücke. Nördlich der Prieroser Straße grenzt das Plangebiet „Seepark Pätz“ an (Misch- und Ferienhausgebiet, rechtskräftige Satzung). Südlich der Goethestraße besteht eine Funktionsmischung aus Eigenheim- und Wochenendhausgrundstücken mit Umwandlungstendenz zum Wohnen.

Das Spargelfeld und alle umliegenden unbeplanten Flächen sind Bestandteile des Innenbereiches i.S.d. § 34 BauGB gemäß rechtskräftiger Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr. 1 und 3 BauGB.

### 1.2 Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung hat am 09.02.2006 beschlossen, den Bebauungsplan Spargelfeld wie folgt zu ändern:

#### a) ersatzlose Streichung folgender textlicher Festsetzung in Teil B:

Nr. 1.3 (*Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird festgesetzt*

- a) in den Baufeldern 1 bis 3 und 5 bis 8 auf 500 m<sup>2</sup>*
- b) im Baufeld 4 auf 420 m<sup>2</sup>)*

Nr. 3 komplett (*Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sonstige Bepflanzungen und Bindungen für die Bepflanzung § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)*

Nr. 3.1 (*Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*)

Nr. 3.2 (*Mindestens 20 % der nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.*

*Hecken aus einheimischen Gehölzen sind auf die zu bepflanzende Grundstücksfläche gemäß Festsetzung 4.3 anrechenbar.)*

Nr. 3.3 (*Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Fläche eines Baugrundstückes ist auf demselben Grundstück ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.*)

Nr. 4 komplett (*Bauordnung § 8 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO)*

Nr. 4.1 (*Als Dachform sind bei Hauptgebäuden Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 23° zulässig. Untergeordnete Bauteile wie Erker, Türme, Vordächer, Wintergärten und Gauben dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. Bei Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen an die Baukörper der Hauptgebäude angebaut, muss deren First unterhalb der Traufe der Hauptgebäude liegen. Sonnenkollektoren sind in die Dacheindeckung zu integrieren.)*

Nr. 4.2 (Die Gesamtlänge der Gauben oder Dachaufbauten darf insgesamt höchstens ein Drittel der darunter liegenden Trauflänge betragen.)

Nr. 4.3 (Einfriedungen zu den Verkehrsflächen sind als maximal 1,20 m hohe Hecken auszubilden. Dahinter liegende Drahtzäune oder Zäune mit vertikaler Gliederung sind zulässig. Einfriedungen, die nicht an Verkehrsflächen liegen, sind als offene Einfriedungen mit vertikaler Gliederung und einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen und Einfriedungen mit durchgängigem Sockel sind grundsätzlich unzulässig.)

#### b) Veränderung der Baugrenzen:

Die Baufelder 1 bis 8 werden aufgehoben. Es werden 2 Baufelder westlich und östlich des Pätzer Mittelweges gebildet. Alle Baugrenzen-Abschnitte mit einem Abstand von den öffentlichen Verkehrsflächen größer 5 m werden auf 5 m heran gezogen.

### 1.3 Begründung der Planänderung

Zu a) ersatzlose Streichung textlicher Festsetzungen in Teil B

- Zur bisherigen Festsetzung 1.3 (Aufhebung der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße)

Der Bebauungsplan i.d.F. der Bekanntmachung von 2003 setzte für das darin ausgewiesene „Baufeld 4“, das sind die östlichen Anliegergrundstücke am Mittelweg, eine Mindestgrundstücksgröße von 420 m<sup>2</sup> fest, für alle anderen Grundstücke eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup>.

Die bis 2004 bestehende, ausschließlich ideelle Teilung der damaligen Flurstücke 297/29 und 298/22 in insgesamt 30 Pachtparzellen und in den Mittelweg ist inzwischen durch eine reale Grundstücksteilung ersetzt worden. Es wurden selbständige Baugrundstücke gebildet, deren Grenzen im wesentlichen mit den früheren Parzellengrenzen übereinstimmen. Abweichungen davon ergaben sich aus einer vom B-Plan abweichenden Erschließung des neu gebildeten Grundstücks 545, die über ein eigenständiges, privates Wegegrundstück (547) von der Goethestraße aus gesichert wurde. Dafür konnte auf die Herstellung des geplanten südlichen Stichweges an der Mittelstraße verzichtet werden.

In der Konsequenz konnte -abweichend von der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße- neben dem Erschließungsweg (547) nur ein ca. 440 m<sup>2</sup> großes Flurstück 548 gebildet werden.

Damit ist der Orientierung des FNP auf eine Grundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> Rechnung getragen worden. Eine kleinteiligere Aufteilung der Grundstücke ist praktisch ausgeschlossen.

Die Landesplanungsbehörde äußert die Besorgnis, dass nach der beabsichtigten Planänderung (Verzicht auf die Mindestgrundstücksgrößenfestsetzung) eine weitere Grundsteilung ermöglicht wird, die dann zu einer größeren Anzahl an Grundstücken und mithin einer größeren Einwohnerzahl im Plangebiet, als bisher zulässig und landesplanerisch abgestimmt war, führen könnte.

Überschlägige Rechnung: Multipliziert man die insgesamt im Plangebiet verfügbare Baugebietsfläche von 22.000 m<sup>2</sup> mit der im Plan festgesetzten GRZ 0,25 und unterstellt man im weiteren, dass in der somit zulässigen Gesamt - Gebäudegrundfläche von  $\sum_{GR} 5.500 \text{ m}^2$  zukünftig Wohngebäude (ausschließlich Einzelhäuser) mit einer Grundfläche nach dem Vorbild des Wohnhauses im Flurstück 297/14 mit GR ca. 125 m<sup>2</sup> errichtet werden, dann können im Plangebiet insgesamt 44 Baugrundstücke gebildet werden.

$$\begin{aligned} 22.000 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,25 &= \sum_{GR} 5.500 \text{ m}^2 \\ \sum_{GR} 5.500 \text{ m}^2 / \text{GR } 125 \text{ m}^2 &= 44 \text{ Grundstücke.} \end{aligned}$$

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt danach

$$22.000 \text{ m}^2 / 44 \text{ Grundstücke} = 500 \text{ m}^2.$$

Bislang existieren im Plangebiet 35 Baugrundstücke, wovon noch für drei Grundstücke eine weitere Teilung zum Zwecke einer Wohnbebauung bzw. Gebäudeumnutzung zum Wohnen in Frage kommt, so daß die tatsächlich zu erwartende Nutzungsintensität die theoretische mögliche nicht erreichen wird.

Die Errichtung von Doppelhäusern, Hausgruppen oder Reihenhäusern ist im Plangebiet auch weiterhin ausgeschlossen. Die Gefahr einer ortsuntypisch dichten Besiedelung besteht deshalb praktisch nicht.

- Zur bisherigen Festsetzung 3 (Pflanzbindungen für Bäume und Sträucher)

Im Geltungsbereich eines B-Planes kann die Baumschutzsatzung angewendet werden. Die Baumschutzsatzung ist völlig ausreichend, um den Bestand an Bäumen, Hecken und Sträuchern zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

- Zur bisherigen Festsetzung 4 (örtliche Bauvorschriften)

Die Regelungen des § 55 Abs. 6 der Brandenburgischen Bauordnung zur Errichtung von Einfriedungen werden als ausreichend betrachtet. Zulässige Bepflanzungen an der Grundstücksgrenze werden im Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetz geregelt.

### **Zu b) Veränderung von zeichnerischen Festsetzungen**

- Zur Vereinigung der bisher getrennten Baufelder in den beiden Baugebieten

Planerischer Hintergrund für die ursprüngliche Gliederung der Grundstücksflächen in verschiedene Baufelder war, eine Grundstücksteilung anzuregen, die zu einer insgesamt sinnvollen Struktur und eindeutigen Zuordnung der zu bildenden Grundstücke zu jeweils einer Erschließungsstraße führt. Das war zum Zeitpunkt der Planaufstellung bedeutsam für die Dimensionierung und Kalkulation der zu diesem Zeitpunkt laufenden stadttechnischen Erschließungsmaßnahmen (Straßen- und Leitungsbau). Auch hinsichtlich der begrenzten Aufnahmekapazität des Mittelweges für Fahrzeugverkehr sollte der Anliegerkreis des Mittelweges klar bestimmt und begrenzt werden, um eine Überlastung dieser Erschließungsanlage auszuschließen.

Die jetzigen Baufelder bzw. Baugrenzen durchschneiden oftmals Bestandsgebäude oder stellen diese außerhalb der Baufelder. Nach brandenburgischer Bauordnung sonst zulässige und ggf. auch baugenehmigungsfreie Grenzbebauungen mit Nebengebäuden und Garagen / Carports sind mit den bestehenden Baufeldern durch die Gemeinde als Sonderordnungsbehörde genehmigungspflichtig. Mit der Neubildung der Baufelder und –grenzen können diese Genehmigungspflichten entfallen.

Nach dem zwischenzeitlich erreichten Abschluß der Grundstücksteilung zur Bildung der Baugrundstücke und der Grunderschließung im Planungsraum besteht für die formale Baufeldaufteilung kein Erfordernis mehr; der Zweck der Festsetzung wurde erfüllt. Die städtebauliche Ordnung bleibt gewährleistet.

- Zur Aufhebung von Erhaltungsbindungen für Bäume

Das Plangebiet liegt im Innenbereich des Ortsteiles Pätz-Dorf, weshalb die Vorschriften der Eingriffregelung gemäß § 21 Abs.2 BNatSchG im Plangebiet nicht anzuwenden sind.

Die Bäume, die innerhalb der Baugrenzen stehen, werden nicht mehr als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Der Baumschutz in der Gemeinde ist geregelt durch eigenständige Baumschutzsatzung. Die Satzung ist auch im Plangebiet anzuwenden, soweit Einzelbäume nicht als „zu erhaltende Bäume“ im Bebauungsplan (Planzeichnung) festgesetzt sind.

## **1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan ist aus dem als Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Bestensee fortgeltenden Flächennutzungsplan Pätz (2000) festgesetzt. Die 1.Änderung des B-Planes betrifft keine Inhalte des Flächennutzungsplanes.

Durch die erste Änderung des Flächennutzungsplanes soll der FNP Pätz (2000) in den FNP Bestensee übernommen werden. Die Darstellungen des FNP Pätz (2000) für den Siedlungsteil Pätz (Dorf) werden dabei nicht verändert. Der Bebauungsplan Spargelfeld und seine erste Änderung stehen damit auch mit dem FNP Bestensee in der (noch nicht rechtskräftigen) Fassung seiner 1.Änderung im Einklang.

## **2. Erschließung**

### **2.1 Trinkwasserversorgung**

Das B-Plan-Gebiet ist trinkwasserseitig bereits komplett erschlossen. Die öffentlichen Trinkwasserleitungen in der Badstraße, Goethestraße, Wildweg und Mittelweg wurden erst kürzlich fertiggestellt. Die in das Versorgungsnetz eingebauten Hydranten dienen in erster Linie technologischen Zwecken, können aber auch zur Löschwasserentnahme bei der Erstbrandbekämpfung herangezogen werden, wobei die daraus mögliche Löschwasserentnahme abhängig von den örtlichen Verhältnissen ist.

### **2.2 Abwasserentsorgung**

Eine zentrale öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist gegenwärtig lediglich in der Prieroser Straße vorhanden. Die schmutzwasserseitige Erschließung der Badstraße und des Wildweges ist im Investitionsplan des MAWV für 2006 eingeordnet und wird derzeit geplant. Die schmutzwasserseitige Erschließung des Mittelweges ist noch nicht geplant.

### **2.3 Abfallentsorgung**

Im Bereich der Einmündungen des Stichweges auf die Mittelstraße wird ein Müllbehälterstandplatz (Flächen für Versorgungsanlagen) für die über den Stichweg erschlossenen (Hinterland-) Grundstücke festgesetzt. Die Anwohner des Stichweges müssen ihre Abfallbehälter über einen 20 m langen Transportweg am Mittelweg zur Entleerung bereitstellen.

### **2.4 Andere Versorgungsträger**

Für alle Versorgungsträger besteht die Möglichkeit im Straßenbereich eine separate Trasse nach DIN 1998 einzurichten. Die Leitungen sind zu koordinieren. Diese Arbeiten sind vor dem Straßenausbau fertig zu stellen.

### **3 Umweltbericht**

#### **3.1 Einleitung**

Der Bebauungsplan „Spargelfeld“ ermöglicht die Errichtung von Wohngebäuden einschließlich der Nutzung und Erweiterung von Wochenendhäusern zu Wohngebäuden.

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan Bestensee entwickelt.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB des Ortsteils Pätz-Dorf der Gemeinde Bestensee.

#### **3.2 Naturraumausstattung**

##### **3.2.1 Naturräumliche Lage**

Innerhalb der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs 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 300 m südlich des Pätzer Vordersees und ca. 1,2 km östlich des Pätzer Hintersees. 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.

##### **3.2.2 Aktuelle Flächennutzung**

Das Gebiet ist bebaut. Neben der Wohnbebauung an der Prieroser Straße bestehen vor allem Wochenendhäuser mit Erholungsgärten. Auf Grundlage des Bebauungsplanes wurden in den vergangenen Monaten Bau- und Verkehrsgrundstücke gebildet. Es sind auf Grundlage des Bebauungsplanes Baugenehmigungsverfahren für Wohnbauvorhaben beantragt.

Siedlungsbildprägend ist der Großbaumbestand aus Waldkiefern in etwa 20 m breiten Streifen entlang der Badstraße und des Wildweges.

Die zentral gelegenen Parzellen werden durch den fünf Meter breiten Mittelweg erschlossen.

##### **3.2.3 Bodenverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich geologisch in einem überwiegend ebenen Übergangsbereich zwischen einer subglazialen Schmelzwasserrinne (hier gebildet durch den Pätzer Hintersee, Pätzer Vordersee und Zeesener See mit Übergang zum Dahme-Verbund) und den weiter südlich liegenden Teilen von Endmoränen und überformten Grundmoränen des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit (südlicher Ortsrand). Die Bodenverhältnisse im Untersuchungsraum widerspiegeln mit ausgedehnten Talsandablagerungen die eiszeitliche Entstehung und sind relativ homogen.

Charakteristisch sind die auf diesem 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). Ein Altlastenverdacht besteht für den Standort nicht.

### 3.2.4 Wasserhaushalt

Pätz und seine 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. 300 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). Detaillierte Aussagen über die Ursachen der Belastungen des Sees liegen nicht vor. Mit hoher Wahrscheinlichkeit sind sie jedoch auf einen Komplex länger wirkenden von Ursachen zurückzuführen, zu denen u.a. der Eintrag von Stickoxiden aus der Luft und die Fischerei zu zählen sind.

Der Pätzer Hintersee schließt sich in südwestlicher Richtung dem Vordersee an, die Entfernung beträgt hier ca. 1 km.

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. 37,9 m im Norden bis 40,7 m ü.NN im Süden) bedeutet das einen Grundwasserabstand unter Flur etwa von 3,5 m bis 6,3 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 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...).

### 3.2.5 Immisionslage

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 Kleinsiedlungsgebiet 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, die Straßenverhältnisse lassen derzeit nur langsames Fahren zu.

Pätz liegt nicht im Ausbreitungsbereich nennenswerter Luftschadstoffemittenten.

### 3.2.6 Biotope, Arten, Biotopverbund

Nach der *pflanzengeographischen Gliederung* gehört Pätz 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 und Atlas DDR 1981, Bl.12).



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 (vgl. Atlas der DDR 1981, Bl.14.1).

Großräumig betrachtet liegt Pätz im Verbund der wald- und gewässerreichen Lebensräume des Dahmelandes.

Es existiert in der Umgebung eine größere Anzahl von Naturschutzobjekten und nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotopen an den Gewässern. Dem Plangebiet mit etwa 250 m Entfernung am nächsten liegt ein Teil der Uferzone des Pätzer Vordersees.

Unmittelbar nördlich der Lindenstraße / Straße Am Strand, westlich der traditionellen Badestelle wird die Uferzone des Pätzer Vordersees von einem Erlenbruchwald mit vorgelagertem Röhrichtgürtel gebildet und unterliegt somit in dieser Ausprägung dem gesetzlichen Schutz nach § 32 BbgNatSchG. Eine Betroffenheit durch die Planung besteht nicht.

Das ca. 1,2 km südwestlich gelegene FFH- und Naturschutzgebiet Pätzer Hintersee besitzt keine räumliche Bindung an das Plangebiet, so daß auch für das NSG keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

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

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 aeruginosus*) 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 → Anhang) 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.

### 3.2.7 Ortsbild

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. der Amtsbereiche Friedersdorf, Bestensee 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.

### **3.3 Umweltauswirkungen**

#### **3.3.1 Umweltbeeinträchtigung und Belästigungen**

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.

#### **3.3.2 Maßnahmen zur Minderung von Beeinträchtigungen**

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

#### **3.3.3 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. Das landschaftsschutzrechtliche Einvernehmen in Bezug auf das betroffene Landschaftsschutzgebiet „Teupitz-Köriser Seengebiet“ wurde bei der Aufstellung des B-Planes Spargelfeld hergestellt.

Durch die 1. Planänderung werden die Grenzen des Bebauungsplanes sowie die zugelassenen baulichen Nutzungen nach Art und Maß nicht geändert, sodaß keine neue Betroffenheit des LSG „Teupitz-Köriser Seengebiet“ entsteht.

##### Gesetzlich geschützte Biotope, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile

Gesetzlich geschützte Biotope 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.

### 3.4 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. Der Primärverlust von überbauten Flächen als Potential für die natürliche Grundwasseranreicherung im Plangebiet ist örtlich auszugleichen. Die Entwässerung der Wohngebietsstraße ist über Pflasterfugen bzw. Regenwassersickersmulden zu gewährleisten. 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 heraus in die Kanalisation soll ausgeschlossen bleiben.

### 3.5 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 ( <i>Sorbus intermedia</i> )
Qualität	: H, StU 14-16 cm
Pflanzabstand	: 7,5 m, Integration vorhandener Laubbäume in die Baumreihe, 14 Bäume
Straßenlänge	: ca. 150 m

Wildweg:

Baumart	: Elsbeere ( <i>Sorbus torminalis</i> )
Qualität	: H, StU 14-16 cm
Pflanzabstand	: 7,5 m, Integration vorhandener Laubbäume in die Baumreihe, 19 Bäume
Straßenlänge	: ca. 165 m

### **3.6 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.

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

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 „Spargelfeld“ 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.

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.

## **4 Hinweise**

Für das Plangebiet besteht seitens der unteren Abfallbehörde kein Altlastenverdacht. Auf die Anzeigepflichten beim Auffinden von Altlasten gemäß Brandenburgischem Abfallgesetz wird hingewiesen.

Belege für das Vorhandensein von Bodendenkmalen im Plangebiet gibt es gegenwärtig nicht. Auf die Anzeigepflicht von Befunden i.S.d. Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Beabsichtigte Baumfällungen sind gemäß § 5 Baumschutzverordnung in der Fassung vom 17.06.1994 (GVBl.Bbg II Nr.41, S.560) i.V.m. § 77 Abs.2 BbgNatSchG genehmigungspflichtig.