

**Anlage zum Beschluss Nr. 2018/..... der Gemeindevertreterversammlung Bestensee vom 03.07.2018**

**Abwägungsprotokoll**

Planverfahren: Bebauungsplan „Seepark Pätz“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden, Aufforderung zur Stellungnahme vom 20.12.2017

Ifd. Nr.	Träger öffentl. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Bem.
1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Referat GL4.14	<p><u>Stellungnahme vom 10.01.2018</u></p> <p>mit Schreiben vom 20. Dezember 2017 beteiligte das Büro Dubrow GmbH stellvertretend die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung Seepark Pätz" der Gemeinde Bestensee im OT Pätz.</p>		
		<p>Die GL hat bereits mehrfach und zuletzt mit Schreiben vom 30. Mai 2012 Stellung zu o.g. Bebauungsplan genommen. Nachfolgende Stellungnahme ergeht gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Gegenüber dem zuletzt vorgelegten Entwurf (Stand: März 2012) wurden ausschließlich innergebielich Veränderungen vorgenommen. Diese ergeben sich durch das angepasste städtebauliche Konzept, infolge dessen es zur Neuordnung der Baugebiete und Baufelder, der Erschließungsstraßen und der Waldflächen kommt. Auch wurde der Anteil der Waldflächen gegenüber dem Vorentwurf deutlich erhöht, wohingegen sich die Größe der Bau- und Verkehrsflächen im Gegenzug verringert hat. Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 5,6 Hektar ist hingegen genauso unverändert geblieben, wie das grundsätzliche Ziel der Planung. Dieses besteht auch weiterhin darin, die zivile Konversionsfläche eines ehemaligen Ferienobjektes inmitten der Ortslage Pätz für eine Wiedernutzbarmachung als Wohnbaufläche vorzubereiten (d.h. Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie einer Wohnanlage für betreutes Wohnen). Damit liegen aus Sicht der Raumordnung keine geänderten Beurteilungsgrundlagen vor.</p> <p>Die Planung wird gemäß Ziel 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 3 LEP B-B als Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungskörpers und somit als Maßnahme der Innenentwicklung anerkannt (§ 13a BauGB); es erfolgt keine Anrechnung auf die zusätzliche Entwicklungsoption der Gemeinde Bestensee.</p> <p>Dem Planentwurf stehen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB keine Ziele der Raumordnung entgegen.</p>	Der Planung stehen keine Belange der Raumordnung und Landesplanung entgegen.	
		Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass es in der Planzeichnung ausschließlich die Baugebiete WA1 und WA2 gibt, jedoch nicht die Baugebiete WA3 sowie WA4 (vgl. textliche Festsetzungen auf Planzeichnung bzw. diverse Kapitel der Begründung).	Es ist ggf. eine redaktionelle Überarbeitung vorzunehmen.	

		<p><u>Sonstige Hinweise:</u></p> <p>Diese Mitteilung gilt nur solange, wie sich die Grundlagen der Planung nicht wesentlich geändert haben. Die Erfordernisse, die sich aus weiteren Rechtsvorschriften ergeben, bleiben hiervon unberührt,</p> <p>Die GL ist über das Inkrafttreten des Bebauungsplans zu informieren</p>	Hinweis ist von der Verwaltung zu beachten.	
<b>2</b>	<b>Landkreis Dahme-Spreewald</b>	<b><u>Stellungnahme vom 01.02.2018</u></b>		
2.1	Untere Naturschutzbehörde	Keine Einwände <b><u>fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise</u></b>		
2.1.1		Die Bauzeitenregelung und der Schutz gesetzlich geschützter Bereiche innerhalb des Plangebietes sind gemäß Abwägungsprotokoll vom 05.07.2012 als Hinweis in die Planzeichnung zu übernehmen.	Dem Hinweis wird gefolgt. Gemäß Abwägungsprotokoll vom 05.07.2012 ist deshalb folgender Hinweis auf der Planzeichnung zu ergänzen: "Gemäß §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten Bäume, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. zu roden oder abzuschneiden. Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (insbesondere Gebäudeabriss) sollte außerhalb der Wochenstubezeit (Geburt und Aufzucht der Jungtiere) und der Paarungszeit liegen, also zwischen Ende September und Ende März."	
2.1.2		Der Erhalt von Waldflächen, welcher auch die Integration ökologisch wertvoller Gehölzbereiche umfasst, wird seitens der unteren Naturschutzbehörde begrüßt. Auch die Eingriffsminimierung in Form des Verzichts einer zweiten Erschließungsstraße stellt gegenüber dem Planentwurf von 2012 eine deutliche Verbesserung des Naturhaushaltes dar und schont die natürlichen Ressourcen. Das Plangebiet befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Teupitz-Köriser-Seengebiet“. Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Landschaft und Natur erforderlich ist. Im LSG sind gemäß § 26 Abs. 2 BNatSchG alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Gemäß dem aktuellen Erlass vom 22.09.2017 zur Zuständigkeit in Landschaftsschutzgebieten prüft die untere Naturschutzbehörde gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 NatSchZustV im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 BauGB, ob ein Einzelfall im Sinne der Nummer 2.1 des o. g. Erlasses vorliegt. Im konkreten Fall trifft die Fallkonstellation der Anlage 2B zu, in der das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) als Verordnungsgeber zuständig	In der Stellungnahme des MLUL vom 14.11.2012 wurde für das Plangebiet eine Vereinbarkeit mit dem Schutzzweck des LSG „Teupitz-Köriser-Seengebiet“ festgestellt. Da mit der Änderung des Entwurfes gegenüber dem der Stellungnahme vom 14.11.2012 zugrunde liegenden Entwurf eine Reduzierung der Eingriffsintensität verbunden ist, was durch die UNB ausdrücklich bestätigt und begrüßt wird, geht die Gemeinde davon aus, dass das Einvernehmen auch weiterhin besteht. Die Anfrage an das zuständige MLUL dafür wurde gemäß dem Hinweis der UNB gestellt.	

		<p>ist. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um keinen vorhabenkonkreten Bebauungsplan, sondern um einen Angebotsbebauungsplan mit allgemeinen Festsetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet.</p> <p>Von der Gemeinde vorzulegende Unterlagen für das Zustimmungsverfahren beim MLUL:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartografische Darstellung zur eindeutigen Lage des Plangebietes im LSG.</li> <li>- Vollständige Angabe der betroffenen Gemarkungen, Flure und Flurstücke.</li> <li>- Aussagen zur Landschaftsplanung; Bestandsdarstellung der beplanten Flächen im LSG: Angaben zu Landschaftsbild, Vegetationsbestand, gegenwärtigen baulichen oder sonstigen Nutzungen.</li> <li>- Benennung aller durch die Planung berührten geschützten Teile von Natur und Landschaft (einschließlich Natura 2000) und geschützte Arten, Lebensstätten und Biotope.</li> <li>- Kurze Beschreibung des Planvorhabens im LSG mit Art und Umfang der beabsichtigten baulichen oder sonstigen Nutzung.</li> <li>- Erläuterungen zur Erforderlichkeit der beabsichtigten Inanspruchnahme von Schutzgebietsflächen (Bestandsanalyse und Bedarfsprognose der geplanten Nutzungen; zumutbare Alternativen - Standort- und Ausführungsvarianten zur Realisierung des Planziels; Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses an der Planung).</li> <li>- Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB.</li> </ul> <p><u>Hinweis:</u></p> <p>In der Stellungnahme des MLUL vom 14.11.2012 wurde für das Plangebiet eine Vereinbarkeit mit dem Schutzzweck des LSG „Teupitz-Köriser-Seengebiet“ festgestellt.</p>		
2.2	Untere Wasserbehörde	<p><b>Keine Einwände</b></p> <p><b>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise:</b></p> <p>Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind über das anliegende öffentliche Netz zu sichern.</p> <p>Nach § 54 Abs. 3 BbgWG ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von</p>	<p>Der Anschluss an das bestehende Trink- und Abwassernetz ist durch das vorhandene Leitungsnetz gewährleistet. Die erforderliche Erweiterung zur Anbindung der neu zu bildenden Baugrundstücke ist durch den Vorhabenträger sicherzustellen.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und</p>	

		<p>Standortbedingungen nach § 54 Abs. 4 BbgWG möglichst auf dem Grundstück zu versickern</p> <p>Gewässerbenutzungen (z. B. Löschwasserbrunnen, Grundwasserentnahmen) bedürfen gemäß § 8 WHG i. V. m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis. Vor Errichtung neuer Trinkwasser- bzw. Abwasseranlagen, dem Anlegen von Versickerungsanlagen bzw. der Errichtung von Brunnen oder temporärer Grundwasserabsenkungen sind im Vorfeld Abstimmungen mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu führen und ggf. verunreinigte oder kontaminierte Bereiche auszukoffern.</p> <p>Die Zulässigkeit von unterkellerten Gebäuden sollte wegen der hohen Grundwasserstände ausgeschlossen werden.</p> <p>Nach § 56 BbgWG sind Erdaufschlüsse (Brunnen/Wärmepumpen) anzeigepflichtig.</p> <p>Bei Lagerung, dem Umschlag oder der Abfüllung wassergefährdender Stoffe sind die Vorschriften der AwSV zu beachten.</p> <p>Die festgesetzte Dachform (ab 10 Grad) wie auch die festgesetzte Dreigeschosigkeit wird für den Ortsteil Pätz als absolut untypisch angesehen.</p>	<p>sind bei der Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben zu berücksichtigen. Regelungen im Bebauungsplan sind dafür nicht erforderlich.</p>	
2.3	Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde	<p><b>Keine Einwände</b></p> <p><b>Sonstige fachliche Informationen oder rechtsverbindliche Hinweise:</b></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG.</p>	<p>Belange der Abfallwirtschaft sind im Rahmen der zur Vorbereitung der Bauflächen erforderlichen Abrissarbeiten durch den Vorhabenträger zu berücksichtigen.</p>	
2.4	Untere Bauaufsichtsbehörde	Keine Einwände		
2.4.1		<p>In den textlichen Festsetzungen und der Begründung wird von den Baugebieten WA 1 bis 4 gesprochen, auf der Planzeichnung finden sich aber nur die Baugebiete WA 1 und 2.</p>	<p>Es ist eine redaktionelle Überarbeitung vorzunehmen. Die drei ausgewiesenen Baufelder sind einheitlich als WA1 bis WA3 zu bezeichnen.</p>	
2.4.2		<p>Es zeichnet sich ein Widerspruch zwischen der städtebaulichen Konzeption und den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Im städtebaulichen Konzept wird von nur Einfamilienhäusern gesprochen, entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 2 sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. Des Weiteren beinhaltet das städtebauliche Konzept auch keine Doppelhäuser.</p> <p>Die Textfestsetzungen, die Plandarstellung und das städtebauliche Konzept sind in Übereinstimmung zu bringen.</p>	<p>Das städtebauliche Konzept hat keinen verbindlichen Charakter. Es handelt sich bei dem B-Plan um eine Angebotsplanung. Es ist ausdrücklich beabsichtigt auch andere Optionen für die bauliche Entwicklung zu ermöglichen.</p> <p>Zur Klarstellung sind die Erläuterungen in der Begründung unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Planentwurfes zu überarbeiten.</p>	
2.4.3		<p>Für eine gute Übersichtlichkeit sollten für die einzelnen Baugebiete bestimmte Festsetzungen ergänzend in Form einer Nutzungsschablone angegeben werden.</p>	<p>Die Nutzungsschablone wird in der Satzungsfassung ergänzt.</p>	

<p>2.4.4</p>		<p>Die festgesetzte Dachform (ab 10 Grad) wie auch die festgesetzte Dreigeschossigkeit wird für den Ortsteil Pätz als absolut untypisch angesehen.</p>	<p>Generell besteht im Ortsteil Pätz keine einheitliche Bebauung. Dreigeschossige Bauungen gibt es an mehreren Standorten auch in der Lindenstraße. Bei den Dachformen gibt es in unmittelbarer Nachbarschaft auch zweigeschossige Bauungen mit Dächern der im B-Plan festgesetzten Dachform (an der Badstraße). Bei der Festsetzung der zulässigen Dachneigung werden aktuelle Entwicklungen bei der Bauweise berücksichtigt. Mit dem Bebauungsplan sollen möglichst weite Spielräumen für die künftige Bebauung eingeräumt werden, um unterschiedlichen Anforderungen gerecht zu werden.</p> <p>Mit der Festsetzung der Zulässigkeit der Dreigeschossigkeit für ein einzelnes Baufeld am Rand des Baugebietes wird die Möglichkeit zur Errichtung eines Mehrfamilienmietshauses geschaffen. Dafür ist die Zulässigkeit einer Dreigeschossigkeit erforderlich. An dem Standort befindet sich ein ehemaliges zweigeschossiges Verwaltungsgebäude, dessen Kellergeschoss ca. 1,60 m über Bodenniveau ragt. Die Gesamthöhe des Bestandsgebäudes weist annähernd die im B-Plan festgesetzte Gesamthöhe von 11m auf.</p> <p>Mit einem Einzelstandort, der gegenüber der Lindenstraße durch einen zu erhaltenden Waldstreifen abgeschirmt wird, ordnet sich das Projekt in die typische Bestandsituation von Pätz mit punktuellen dreigeschossigen Bauungen ein.</p> <p>Im Gesamtkontext der Festsetzungen wird die städtebauliche Ordnung im Plangebiet gewährleistet.</p>	
<p>2.4.5</p>		<p>Die Festsetzung einer privaten Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes ist bauordnungsrechtlich als äußerst ungünstig anzusehen. Alle Eigentümer der hier anliegenden Grundstücke müssen die Erschließung der Grundstücke gemäß § 84 BbgBO öffentlich rechtlich sichern lassen.</p> <p>Diese Sicherung bedeutet die Beantragung von Baulasten bei der unteren Bauaufsichtsbehörde und stellt einen erhöhten Zeitaufwand bzw. Arbeitsaufwand für alle Beteiligten dar. Bauanträge im Bauanzeigeverfahren und im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren sind dann nur bei gleichzeitiger Vorlage einer entsprechenden Baulasteintragung möglich.</p> <p>Vor allem die rechtliche Sicherung der Feuerwehzufahrt ist hier maßgebend. § 5 BbgBO und die "Richtlinie über Flächen der Feuerwehr" müssen hier zur Anwendung kommen. Die Machbarkeit der gesicherten inneren Erschließung des Plangebietes ist dahingehend nochmals zu prüfen. Auf die Hinweise der Brandschutz-</p>	<p>Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch einen privaten Investor. Der Bau von privaten Erschließungsstraßen, die ausschließlich dem Anliegerverkehr dienen, hat sich in anderen Baugebieten der Gemeinde bewährt und soll deshalb auch für das Baugebiet „Seepark Pätz“ zur Anwendung kommen.</p> <p>Die getroffenen Festsetzungen zu den Bauflächen machen unterschiedliche Varianten für die Grundstücksbildung möglich. Die Belange des Rettungswesens und der Sicherung der Feuerwehzufahrten sind vom Vorhabenträger zu berücksichtigen. Eine abschließende Regelung wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen, um unterschiedliche Optionen für die bauliche Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen.</p>	

		dienststelle des Landkreises im Rahmen der jetzigen sowie der vorangegangenen Trägerbeteiligung wird hingewiesen.		
2.5	Brandschutzdienststelle	Keine Einwände <u>Sonstige fachliche Informationen oder rechtsverbindliche Hinweise:</u> Die Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr und den Rettungsdienst sind gemäß § 5 BbgBO zu errichten und ständig freizuhalten.	Die Anlage der Zufahrten ist bei der Umsetzung des B-Planes von Vorhabenträger zu berücksichtigen.	
		Für die Brandbekämpfung ist eine Löschwasserversorgung entsprechend der anzuwendenden Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW), Arbeitsblätter W 331 und W 405 zu gewährleisten	Die BbgBauVorIV regelt die im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu erbringenden Nachweise. Dementsprechend müssen die Nachweise im Rahmen des Bauantrages erbracht werden.	
2.6	Bau- und Bodendenkmal-schutz	Keine Einwände		
2.7	Kataster- und Verm.-amt	Keine Einwände		
2.8	Amt für Kreisentwicklung	Keine Einwände		
2.8.1		In den planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 2, 4 und 5 sowie in der grünordnerischen Festsetzung Nr. 2.1 werden Festlegungen zu den Baugebieten WA 2 bis 4 getroffen. In der Planzeichnung sind lediglich die Baugebiete WA 1 und 2 festgesetzt und in der Begründung finden sich wiederum teilweise andere Angaben. Die Planung ist hier in Übereinstimmung zu bringen.  In der Planzeichenlegende wird die "Bezeichnung der in den textlichen Festsetzungen benannten Fläche" erläutert. Ein entsprechendes Planzeichen findet sich nicht auf der Planzeichnung.  Mit Bezugssystemerlass des Ministeriums des Innern und für Kommunales vom 01.12.2016 werden amtliche Höhen spätestens ab dem 30.06.2017 als „Höhen über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016" geführt.  Die zitierten Rechtsgrundlagen sind vor Satzungsbeschluss zu aktualisieren (BauGB, BauNVO, PlanZV).	Der Hinweis werden berücksichtigt und die Planunterlagen entsprechend redaktionell überarbeitet.	
2.8.2		Laut Begründung Punkt 1.2 existiert für den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes der noch immer rechtskräftige VEP "Seepark Pätz" für den jedoch kein weiterer Bedarf gesehen wird. Gemäß § 12 Abs. 6 BauGB ist die Gemeinde gehalten einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan entschädigungslos aufzuheben, wenn seitens des Vorhabenträgers der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist durchgeführt wird. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollte deshalb gleichzeitig die Aufhebung des rechtskräftigen VEP durch die Gemeinde geprüft und entsprechend	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Seepark Pätz“ wird der VE-Plan ersetzt. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Seepark Pätz“ regelt dieser die städtebauliche Ordnung im Plangebiet und der VE-Plan verliert seine Wirksamkeit.  Da die im Durchführungsvertrag geregelten Fristen für die Umsetzung des Vorhabens weit überschritten sind, bestehen gegenüber der Gemeinde keine Ansprüche des ehemaligen Vorhabenträgers.	

		festgesetzt sowie begründet werden.		
2.8.3		Das Ergebnis der Abwägung ist unter Angabe des im Schriftkopf benannten Aktenzeichens gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen	Hinweis wird von der Verwaltung berücksichtigt. Mit der Durchführung ist das Planungsbüro beauftragt.	
3	<b>Landesamt für Umwelt</b>	<p><u>Stellungnahme vom 02.02.2018</u></p> <p>die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Anregungen und Hinweise aus den Fachbereichen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Belange des Naturschutzes obliegen der unteren Naturschutzbehörde.</p>		
3.1 3.1.1	Immissionsschutz	<p>Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan „Seepark Pätz“ der Gemeinde Bestensee, Ortsteil Pätz.</p> <p>Der B-Plan entspricht den Zielen der Landes- und Regionalplanung und kann aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.</p> <p>In räumlicher Nähe zum B-Plan am „Seepark Pätz“ befinden sich der B-Plan „Spargelfeld“, „Am Hang“ und „Neubrucker Straße“. Primär ist die Nutzung als WA festgesetzt.</p> <p>Im Geltungsbereich des vorliegenden FNP/BP befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Das Plangebiet wird über die Prieroser Straße erschlossen und liegt nicht im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen.</p> <p>Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat zuletzt am 03.07.2012 zum oben genannten Sachverhalt im Rahmen der Plananzeige/ frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange Stellung bezogen.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs.6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neu Konfliktlagen ausgeschlossen werden.</p>	Es wird bestätigt, dass das Plangebiet nicht im Einwirkungsbereich von nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen und von Verkehrsimmissionen liegt.	
3.1.2		<p><u>Fazit</u></p> <p>Die Aufstellung des B-Plans erfolgt im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB). In diesem Zusammenhang ist die Erarbeitung einer</p>	Es wird auf mögliche Belastungen von Anwohnern durch temporäre Emissionen während der Bauarbeiten hingewiesen,	

		<p>Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichtes entbehrlich. Mit dem Entfallen der Umweltprüfung, entfällt nicht die Anforderung zur materiellen Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Belange (Umweltbelang) in der Abwägung<sup>1</sup>.</p> <p>Negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch sind primär durch baubedingte, temporäre Emissionen zu befürchten. Diese sind nach Maßgabe des Brandenburgischen Landesimmissionsschutzgesetz vom 22.Juli 1999 (LImSchG), der Richtlinien der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung vom 29.08.2002 (32. BImSchV, BGBl. I S. 3478) und die „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen“ vom 19.08.1970 (VVBaulärmG, Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 160 vom 01.09.1970) zu mindern. Ergänzungen oder weiterführende Untersuchungen sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht erforderlich.</p> <p>Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen und dem bereits in der näheren Umgebung lokalisierten Nutzungsbestand sind Immissionskonflikte infolge der Vorhabensrealisierung derzeit nicht erkennbar. Die Anwendung und Ergänzung weiterführender Untersuchung zu den Schutzgütern Mensch und Klima/Luft sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich.</p>	<p>die durch die Einhaltung der Maßgaben des Landesimmissionsschutzgesetzes zu mindern sind.</p> <p>Ein Erfordernis zu weitergehenden Untersuchungen besteht nach Einschätzung der Behörde derzeit nicht.</p>	
3.1.3		<p>Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung gebeten.</p>	<p>Ist von der Verwaltung zu beachten.</p>	
3.2	Wasserwirtschaft	<p>Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß § 126 Abs. 3 Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:</p>		
		<p>Während der Durchführung der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Pflicht zur Sicherstellung der Einhaltung von Sicherheitsbestimmungen obliegt entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen den Bauherren.</p>	
		<p>Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 4 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Versickerung von Niederschlagswasser erfolgt auf den Grundstücken.</p> <p>Zudem wird mit den bestehenden Festsetzungen gewährleistet, dass in den überwiegenden Teilen des Plangebietes der Versiegelungsgrad unterhalb der nach BauNVO allgemein zulässigen Bebauungsdichte und der Festsetzung der ausschließlichen Zulässigkeit wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten,</p>	



			Stellplätze eine Minderung der Flächenversiegelung geregelt.	
4	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege/	<p><u>Stellungnahme vom 03.01.2018</u></p> <p>das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gern. § 1 Abs. 5 Ziff. 5 BauGB unter Hinweis auf das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) als zuständige Denkmalfachbehörde zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <p>Den vorliegenden Entwurf der o.g. Planung habe ich geprüft. Seitens der Denkmalfachbehörde, Abt. Archäologische Denkmalpflege, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungsabsichten der Gemeinde Bestensee. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des BbgDSchG zu beachten.</p>	Keine Bedenken	
		<p><u>Bitte beachten:</u> Da durch das Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.</p>	Baudenkmalpflege wurde gesondert beteiligt.	
5	Landesamt für Denkmalpflege und Archäolog. Landesmus., Abt. Denkmalschutz	Keine Stellungnahme abgegeben		
6	Landesbetrieb Forst Oberförsterei Königs Wusterhausen	<p><u>Stellungnahme vom 23.01.2018</u></p> <p>der Entwurf zur Neufassung des B-Planes „Seepark Pätz“ der Gemeinde Bestensee wurde durch die untere Forstbehörde geprüft.</p> <p>Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst in der Gemarkung Pätz, Flur 4 die Flurstücke 197, 198/1, 201, 203, 297 und 598 mit einer Gesamtfläche von 5,64 ha. Das Plangebiet wird durch öffentliche Verkehrsflächen mit angrenzender Wohnbebauung, im Norden mit angrenzender Waldfläche umschlossen.</p> <p>Wald i.S. des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04. 2004 (GVBl. 1/04, Nr. 6, S. 137) in der jeweils gültigen Fassung ist mindestens anteilig auf jedem Flurstück betroffen.</p> <p>Lediglich für die versiegelten Grundflächen (vorhandene Bebauung und versiegelte Verkehrsflächen) sowie Teilflächen mit gärtnerischer Gestaltung noch bewirt-</p>	<p>Mit der Stellungnahme werden die in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellten Daten bestätigt.</p> <p>Die Wandumwandlung soll im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben erfolgen.</p>	

		<p>schafteter Wochenendhäuser liegt die Waldeigenschaft nicht vor. Das entspricht einer Flächengröße von 1,0964 ha im Plangebiet.</p> <p>Als Wald i.S. des § 2 LWaldG sollen im Plangebiet 1,5626 ha festgesetzt werden. Gemäß § 15 LWaldG ist diese Waldfläche zum Zwecke der Erholung für jedermann frei betretbar zu halten.</p> <p>Die verbleibenden Flächen werden als Wohnbauland und Verkehrsfläche-Erschließungsstraße überplant.</p> <p>Somit ergibt sich nachfolgende Flächenbilanz:</p> <table border="1" data-bbox="539 491 1072 675"> <tr> <td>Gesamtfläche</td> <td>5,6400 ha</td> </tr> <tr> <td>Als Wald festgesetzt</td> <td>1,5626 ha</td> </tr> <tr> <td>Abzüglich Nichtwaldfläche</td> <td>1,0964 ha</td> </tr> <tr> <td>Wohnbau- und Verkehrsfläche</td> <td>2,9810 ha</td> </tr> </table> <p>Für die geplanten Wohnbau- und Verkehrsflächen bedarf es der Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart nach § 8 LWaldG,</p> <p>Die Waldumwandlungsgenehmigung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erlangen.</p> <p>Der Eingriff in die Waldfläche unterliegt der Ausgleichs- und Ersatzregelung. Zum Ausgleich der nachteiligen Wirkung der Waldumwandlung ist in einem Flächenverhältnis von 1 : 1 an anderer Stelle, jedoch im gleichen Naturraum, Ersatz in Form einer Erstaufforstung zu erbringen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der vorgenannten Bedingungen, erhebt die untere Forstbehörde keine Einwände gegen den vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan.</p>	Gesamtfläche	5,6400 ha	Als Wald festgesetzt	1,5626 ha	Abzüglich Nichtwaldfläche	1,0964 ha	Wohnbau- und Verkehrsfläche	2,9810 ha		
Gesamtfläche	5,6400 ha											
Als Wald festgesetzt	1,5626 ha											
Abzüglich Nichtwaldfläche	1,0964 ha											
Wohnbau- und Verkehrsfläche	2,9810 ha											
		<p><u>Hinweis:</u></p> <p>Ein Bebauungsplan kann im forstrechtlichen Sinne qualifiziert werden, indem sowohl die umzuwandelnde Waldfläche als auch die zu erbringenden Ersatzmaßnahmen flurstücksgenau benannt werden, und die entsprechenden Bepflanzungspläne für die Ersatzmaßnahmenflächen mit aufgeführt werden,</p> <p>Dadurch wird ein gesondertes Waldumwandlungsverfahren im anschließenden Baugenehmigungsverfahren entbehrlich.</p>	<p>Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Es sind Grundstücke mehrerer Eigentümer betroffen, sodass die für eine abschließende Regelung der Waldumwandlung erforderliche eigentumsrechtliche Klärung durch den Vorhabenträger nicht möglich war.</p>									
7	E.DIS AG Regionalbereich Ost Bran-	<p><u>Stellungnahme vom 11.01.2018</u></p> <p>wir beziehen uns auf das Schreiben vom 20. Dezember 2017 und teilen Ihnen mit,</p>	Die Hinweise betreffen ausschließlich Belange, die im Rahmen									

	<p>denburg Betrieb Dahme-Oderland</p>	<p>dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o.g. Planung keine Bedenken bestehen.</p> <p>Im dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Sollten Umverlegungs- oder Leitungsschutzmaßnahmen von Leitungen bzw. Anlagen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.</p> <p>Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls auch neue Transformatorenstationen errichtet.</p> <p>Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen gemäß DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.</p>	<p>der Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.</p>	
		<p>Zur weiteren Beurteilung der im Schreiben genannten Nutzung benötigen wir rechtzeitig Informationen, um Aufwendungen für die künftige Stromversorgung einschätzen zu können. Folgende Angaben werden benötigt:</p> <p>Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500 Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf Namen und Anschrift der Bauherren.</p> <p>Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.</p>	<p>Die Umsetzung des Bebauungsplanes obliegt dem Grundstückseigentümer. Erforderliche Erschließungsmaßnahmen sind privatrechtlich zu regeln.</p>	
<p>8</p>	<p>EWE Netz GmbH Bezirksmeisterei Königs Wusterhausen</p>	<p><u>Stellungnahme vom 21.01.2018 (per E-Mail)</u></p> <p>Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt</p>	<p>Das Leitungsnetz befindet sich in den an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßenflächen.</p> <p>Notwendige Erweiterungen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes obliegen den Grundstückseigentümern bzw. dem Vorhabenträger.</p>	

		<p>auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite <a href="https://www.ewe-netz.de/qeschaeftskunden/service/leitungs-plaene">https://www.ewe-netz.de/qeschaeftskunden/service/leitungs-plaene</a> abrufen.</p>		
9	Südbrandenburgischer Abfallzweckverband	<p><u>Stellungnahme vom 17.01.2018</u></p> <p>in Bearbeitung Ihrer Anfrage vom 20.12.2017 teile ich Ihnen mit, dass gegen den Entwurf des Bebauungsplans „Seepark Pätz“ der Gemeinde Bestensee in der vorliegenden Fassung (Stand 11.10.2017) seitens des SBAZV <b>keine Bedenken</b> bestehen.</p>	keine Einwände gegen das Vorhaben	
10	MAWV	<p><u>Stellungnahme vom 06.02.2018</u></p>		
		<p>Gegen die Aufstellung des o.g. B-Plans bestehen seitens des MAWV keine Bedenken und Einwände.</p> <p>Zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV befinden sich allseitig zum Geltungsbereich (hier Flurstücke 197, 198/2, 201, 203, 597 und 598 der Flur 4, Gemarkung Pätz) in der Groß Köriser Straße, in der Lindenstraße, in der Badstraße, in der Pätzer Waldstraße und in der Prieroser Straße bzw. deren Seitenbereiche.</p> <p>Folglich kann, wie bereits in der Begründung zu o.g. B-Plan beschrieben, „die Erschließung des Plangebietes als gesichert“ angesehen werden.</p>	Es wird bestätigt, dass die Trink- und Schmutzwasserseitige Erschließung des Baugebietes über die umliegenden Straßen gesichert ist.	
		<p>Der Anlagenbestand ist, insbesondere hinsichtlich der geplanten verkehrstechnischen Erschließung, hinreichend zu beachten - d.h. eine Überbauung sowie Re-</p>	Hinweis ist bei der Erweiterung der Erschließung durch den Vorhabenträger zu berücksichtigen.	

		<p>duzierung der Überdeckung ist grundsätzlich unzulässig, Straßenkappen und Schachtabdeckungen sind dem neuen Höhengniveau der geplanten Oberfläche anzupassen sowie dürfen Leitungen durch Bordsteine in Längsrichtung nicht überbaut werden.</p> <p>Zur Übersicht / Information haben wir Ihnen einen entsprechenden Auszug beigelegt, siehe hierzu Anlage Blatt 1/2 bis 2/2.</p>		
		<p>Für den Anschluss der einzelnen festgesetzten Bauparzellen an die zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV ist die Herstellung von Hausanschlüssen erforderlich.</p> <p>Hierzu ist vom Vorhabenträger bzw. seitens des zukünftigen Grundstückseigentümers die Herstellung des Trink- bzw. Schmutzwasserhausanschlusses zu beantragen, die entsprechenden Formulare stehen auf der Homepage des MAWV in digitaler Form zur Verfügung.</p> <p>Im Zusammenhang mit dem geplanten Abbruch bestehender Bebauung als Baufeldfreimachung ist in geeigneter Weise der Rückbau bereits bestehender Hausanschlüsse (TW / SW) des ehemaligen Ferien- und Schulungsobjektes bzw. vorhandener sonstiger Bebauung zu veranlassen bzw. zu prüfen, inwieweit in Bezug auf die geplante Bebauung die bereits bestehenden Grundstücksanschlüsse Trinkwasser bzw. Schmutzwasser in ihrer Dimension ausreichend und in ihrer Lage zu ändern sind bzw. in ihrem Bestand zu erweitern sind.</p> <p>Grundstücksanschlüsse werden satzungsgemäß vom MAWV hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt.</p> <p>Für die innere Erschließung ist die Festsetzung privater Erschließungsstraßen bzw. —wege geplant, über die auch die mediale Erschließung der angrenzenden Grundstücke erfolgen soll. Damit ist die Voraussetzung zur Übernahme der Anlagen in den Bestand des MAWV nicht gegeben. Wir empfehlen daher, die Festsetzungen zu den privaten Verkehrsflächen zu überdenken.</p> <p>Andernfalls ist als Voraussetzung zur Übernahme der Anlagen in den Bestand des MAWV die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten des MAWV durch den Vorhabenträger zu veranlassen. Gleiches gilt sinngemäß für bereits vorhandene zentrale öffentliche Anlagen der Schmutzwasserentsorgung des MAWV in der Pätzer Waldstraße, hier Schmutzwasserkanal Stzg DN 200.</p>	<p>Für die Herstellung der Hausanschlüsse sind erforderliche Regelungen durch den Vorhabenträger direkt mit dem MAWV zu treffen.</p> <p>Eine Erweiterung der öffentlichen Erschließung ist für das Plangebiet nicht vorgesehen. Alle erforderlichen Regelungen zur inneren Erschließung obliegen dem Vorhabenträger.</p>	
		<p>Im Zusammenhang mit dem eben genannten Sachverhalt empfehlen wir für die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung des MAWV in der Pätzer Waldstraße sowie am nördlichen Rand des Geltungsbereiches die Festsetzung von Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Medienträ-</p>	<p>Die grundbuchliche Sicherung der vorhandenen Leitungen kann der MAWV im Rahmen der Verhandlungen zur Trink- und Schmutzwassererschließung regeln. Einer Festsetzung im B-Plan bedarf es dazu nicht.</p>	

		gers (hier MAWV).		
		<p>In jedem Fall ist die erforderliche innere Erschließung unter Berücksichtigung des vorhandenen Anlagenbestandes, des Trinkwasserbedarfs / Schmutzwasseranfalls der geplanten Bebauung, der Satzungen des MAWV sowie der Technischen Regeln für die Planung und Bauausführung von Wasserversorgungsnetzen und Anlagen zur Abwasserableitung der Aufgabenträger im Betriebsführungsgebiet der DNWAB, jeweils aktueller Stand vom Vorhabenträger zu beplanen und mit uns rechtzeitig abzustimmen.</p> <p>Bzgl. der Erschließungsplanung bzw. der ggf. erforderlichen Leitungsänderungsmaßnahmen stimmen Sie sich bitte direkt und ausschließlich mit dem MAWV, Herrn Börnecke ab.</p> <p>Die Erschließung ist in einem Erschließungsvertrag mit dem MAWV vertraglich zu regeln.</p>	Da die innere Erschließung ausschließlich privatrechtlich durch den Vorhabenträger erfolgt obliegt diesem auch der Abschluss eines Erschließungsvertrages.	
11	Gemeinde Groß Köris	Keine Stellungnahme abgegeben		
	Stadt Königs Wusterhausen	Keine Stellungnahme abgegeben		
	Gemeinde Heidesee	Keine Stellungnahme abgegeben		