

## **Begründung**

(mit integriertem Artenschutzfachbeitrag)

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

#### **„Altersgerechtes Wohnen Motzener Straße 7“**

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

### **Gemeinde Bestensee**

#### Planverfasser:

DUBROW GmbH  
Naturschutzmanagement  
Unter den Eichen 1  
15741 Bestensee  
Bearbeiter: Reiner Höntsch  
Artenschutz: Bastian Hirschfelder  
Tel. 033763-63162

Satzung  
19.02.2019

**Inhaltsverzeichnis**

<b>VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN</b> .....	<b>1</b>
<b>„ALTERSGERECHTES WOHNEN MOTZENER STRAÙE 7“</b> .....	<b>1</b>
<b>(BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEMÄÙ § 13A BAUGB)</b> .....	<b>1</b>
<b>GEMEINDE BESTENSEE</b> .....	<b>1</b>
<b>1 ANLASS UND ANGABEN ZUM PLANVERFAHREN</b> .....	<b>3</b>
1.1 <i>PLANUNGSANLASS</i> .....	3
1.2 <i>ANGABEN ZUR DURCHFÜHRUNG DES PLANVERFAHREN</i> .....	3
<b>2 BESTAND</b> .....	<b>4</b>
2.1 <i>STÄDTEBAULICHE SITUATION</i> .....	4
2.2 <i>BETROFFENHEIT VON GESCHÜTZTEN TIER- UND PFLANZENARTEN SOWIE VON NIST-, BRUT- UND</i> <i>LEBENSSTÄTTEN</i> .....	4
2.2.1 <i>Biotopstruktur</i> .....	4
2.2.2 <i>Geschützte Landschaftsbestandteile</i> .....	5
2.2.3 <i>Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten</i> .....	5
2.2.4 <i>MaÙnahmen</i> .....	7
2.2.5 <i>Artenschutzrechtliche Bewertung</i> .....	7
<b>3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b> .....	<b>8</b>
3.1 <i>LANDESPLANUNG</i> .....	8
3.2 <i>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</i> .....	8
<b>4 PLANINHALT</b> .....	<b>9</b>
4.1 <i>STÄDTEBAULICHE ZIELSTELLUNG</i> .....	9
4.2 <i>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</i> .....	9
4.2.1 <i>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches</i> .....	9
4.2.2 <i>Art und MaÙ der baulichen Nutzung</i> .....	9
4.2.3 <i>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</i> .....	10
4.2.4 <i>Stellplätze und Garagen</i> .....	10
4.2.5 <i>Verkehrerschließung</i> .....	10
4.2.6 <i>Baulasten</i> .....	10
4.2.7 <i>Flächen für Versorgungsanlagen</i> .....	10
4.2.8 <i>MaÙnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i> .....	11
4.2.9 <i>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</i> .....	11
4.2.10 <i>Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i> .....	12
4.2.11 <i>Gestaltungsfestsetzungen</i> .....	12
4.2.12 <i>Nachrichtliche Darstellungen</i> .....	12
<b>5 VERSORGUNG - ENTSORGUNG</b> .....	<b>12</b>
<b>6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>13</b>
6.1 <i>AUSWIRKUNGEN AUF DIE SIEDLUNGSSTRUKTUR</i> .....	13
6.2 <i>AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT</i> .....	13
6.3 <i>BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES</i> .....	14
<b>7 FLÄCHENÜBERSICHTEN</b> .....	<b>14</b>
<b>8 MAÙNAHMEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG</b> .....	<b>14</b>

**Anlagen**

Ansichten zum geplanten Mehrfamilienhaus

Gutachen:

Immissionsprognose des Verkehrslärms

Immissionsprognose des Parkplatzes

## **1 Anlass und Angaben zum Planverfahren**

### **1.1 Planungsanlass**

Durch den Grundstückseigentümer der Flurstücke 503/1 und 503/2 sowie Flurstück anteilig 502 (geplante Grundstücksteilung), Flur 2 Gemarkung Bestensee wird auf der in zentraler Siedlungslage gelegene ehemals gewerblich genutzten Fläche (ehemalige BHG) die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit altersgerechten Wohnungen geplant.

Das Grundstück liegt im planungsrechtlichen Innenbereich nach §34 BauGB.

Für das Vorhaben fehlt an dem Standort die erforderliche bauliche Prägung. Eine Baugenehmigung nach §34 BauGB wurde deshalb nicht in Aussicht gestellt, weil die Einordnung in die Umgebungsbebauung nicht gegeben ist. Es besteht deshalb ein Planerfordernis.

Die Gemeinde hat deshalb die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

### **1.2 Angaben zur Durchführung des Planverfahren**

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung der Wohnbebauung im Innenbereich des Siedlungsgebiets von Bestensee. Es erfolgt deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (*Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*) bestehen nicht.

Nach Maßgabe von § 13a Abs. 1 BauGB erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren unter Anwendung der Regelungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist die Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

Im Weiteren gilt, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen nach § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht anzuwenden ist. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Untersuchung zu einer möglichen Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Bestimmungen erfolgt im Rahmen der Vorbereitung der Planung. Insbesondere erfolgt eine Prüfung, inwieweit die Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte Arten und bestimmte Tier- und Pflanzenarten von der Planung berührt werden.

Die Gemeindevertretung Bestensee hat am 03.07.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst und den Entwurf des Bebauungsplanes vom 14.05.2018 gebilligt und zur Offenlage bestimmt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 06.08.2018 bis zum 06.09.2018.

Es wurden keine Hinweise oder Einwände vorgebracht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.07.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Abwägung zu den Ergebnissen der Beteiligung wurde durch die Gemeindevertretung in der Sitzung am 19.02.2019 durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend dargelegt.

Durch den Landkreis wurde angeregt die Zulässigkeit der Aufstellung des B-Planes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a wegen der Lage am Siedlungsrand noch einmal zu prüfen.

Die Fläche des Plangebietes wird nicht nur durch die Bebauung entlang der Motzener Straße geprägt, sondern auch durch die östlich angrenzende Wohnbebauung. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die Darstellung der Klarstellungssatzung auch weiterhin die Abgrenzung des Innenbereiches korrekt darstellt und somit die Anwendung des §13a BauGB gerechtfertigt ist.

Einwände wurden durch die Untere Naturschutzbehörde vorgebracht. Es wird eine fehlende Bewertung der möglichen Auswirkungen der Planung auf die südlich angrenzenden geschützten Biotope sowie das angrenzende LSG „Notte-Niederung“ bemängelt. Die erforderlichen Bewertungen werden im Gliederungspunkt 6.2 ergänzt. Im Weiteren wird gefordert, dass für die nach Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützten Bäume im Bebauungsplan eine Erhaltungsfestsetzung erfolgt. Die Baumschutzsatzung der Gemeinde gilt ausdrücklich auch für den Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Eine zusätzliche Regelung im Bebauungsplan ist deshalb entbehrlich.

Im Weiteren wird bemängelt, dass die geplante Stellplatzanlage gestalterisch nicht ansprechend sei und keinen ökologischen Wert erfülle.

Die Stellplatzanlage muss zunächst den Anforderungen der BbgStV entsprechen und die Bereitstellung der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen sichern.

Es sollen jedoch im Rahmen der Freiflächenplanung alternative Möglichkeiten zur Bereitstellung der Stellplätze geprüft werden. Dazu wird die Zulässigkeit von Stellplätzen auch außerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen im B-Plan geregelt. Die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen wird entsprechend geändert.

Seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde und der Immissionsschutzbehörde werden Bedenken hinsichtlich der möglichen Beeinträchtigungen der Wohnqualität im Plangebiet durch Verkehrslärm, insbesondere durch den Bahnverkehr sowie Bedenken zu möglichen Beeinträchtigungen durch den von der Stellplatzanlage und der Fläche für die Abfallbehälter vorgebracht und empfohlen das ein Lärmschutzgutachten erstellen zu lassen.

Der Empfehlung wurde gefolgt und Gutachten zu den Auswirkungen von Verkehrslärm und durch die Stellplatzanlage erstellt. Die durch den Gutachter gemachten Empfehlungen werden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Ergebnisse der Gutachten werden in die Begründung unter dem Gliederungspunkt 6.3 eingearbeitet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung der im Rahmen der Abwägung vorgenommenen Änderungen bzw. Korrekturen durch die Gemeindevertretung gemäß §10 BauGB am 19.02.2019 als Satzung beschlossen.

## **2 Bestand**

### **2.1 Städtebauliche Situation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Siedlungsgebiet in zentraler Siedlungslage. Bis zum Bahnhof besteht eine fußläufige Entfernung von ca. 300 bzw. 500m. Ein Einkaufszentrum befindet sich in ca. 250 m Entfernung.

Auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken befinden sich zweigeschossige Einfamilienhäuser. In der weiteren Umgebung in nördliche Richtung sind neben den dominierenden zweigeschossigen Bebauungen auch dreigeschossige Bebauungen vorhanden. Es handelt sich um das in Haus „Sonnenschein“ mit altersgerechten Wohnungen sowie um das Wohn- und Geschäftshaus an der Einmündung der Motzener Straße in die Hauptstraße.

Gegenüber dem Baugrundstück befindet sich eine Gärtnerei.

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die die Motzener Straße gesichert.

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

Um das Ausmaß einer möglichen Betroffenheit von geschützten Landschaftsteilen sowie geschützter Tier- und Pflanzenarten bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes abschätzen zu können erfolgt eine örtliche Erhebung zur Bestandsituation von Flora und Fauna.

#### **2.2.1 Biotopstruktur**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Siedlungsflächen von Bestensee. Es handelt sich um eine ehemalige Betriebsfläche (12300). Ein Teil der Gebäude und Anlagen wurden in den letzten Jahren

bereits zurückgebaut und die Flächen werden momentan als Grünfläche (10111) genutzt. Auf der Fläche befinden sich drei ca. 10-jährige Kiefern sowie mehrere kleine Ziersträucher und Jungbäume, wie Thuja, Eichen, Haselnuss und Holunder. Aufgrund der geringen Dimension bieten die kaum Versteckmöglichkeiten bzw. keine Höhlungen oder Spalten.

Die Wiese wird regelmäßig gemäht, wodurch eine typische Gartengrasmischung dominiert. Im östlichen Teil des Gartens wird Rhabarber angebaut. Im Untersuchungsraum befinden sich keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope.



Abb. 1: alte Baracke im Norden



Abb. 2: Wiese im Süden

## 2.2.2 Geschützte Landschaftsbestandteile

Für das Plangebiet bestehen keine Ausweisungen von Schutzgebieten oder sonstige natur- bzw. landschaftsschutzrechtliche Restriktionen.

Unmittelbar südlich grenzt das Plangebiet an das LSG "Notte-Niederung" und das Flächennaturdenkmal "Nasswiesen Bestensee südlich BHG"

## 2.2.3 Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten

### 2.2.3.1 Geschützte Tierarten im Plangebiet

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, inwieweit die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europarechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) durch das Vorhaben erfüllt werden können.

An Hand der vorhandenen Biotopstruktur des Untersuchungsgebiets wurde eine Betroffenheitsanalyse (Lebensraum-GrobfILTER) der relevanten Arten in Form einer Potenzialabschätzung durchgeführt. Der Betrachtungsraum ist dabei der Vorhabenbereich.

Tabelle: Betroffenheitsanalyse

Artengruppe	Vorkommen	Beurteilungsrelevanz
Säugetiere Fledermäuse	Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse im oder am Gebäude	ja
sonstige Säugetiere (ohne Fledermäuse)	Die Lebensräume (z.B. Gewässer, extensive Ackerfläche) dieser Arten kommen im Untersuchungsraum nicht vor Vorkommen der sonstigen Arten nach Anhang IV ist mit Sicherheit auszuschließen	nein
Vögel	mögliche Brutplätze in den Gehölzen oder dem Gebäude sind nicht auszuschließen	ja
Lurche	Lebensräume der Arten nach Anhang IV mit Sicherheit auszuschließen (Gewässer, Feuchtwiesen etc.)	nein
Zauneidechse	mögliche Lebensräume sind im Garten nicht auszuschließen	ja

Artengruppe	Vorkommen	Beurteilungsrelevanz
Kriechtiere	Lebensräume der sonstigen Arten nach Anhang IV sind mit Sicherheit auszuschließen	nein
Insekten	Vorkommen von Käfern, Schmetterlingen und Libellen nach Anhang IV sind mit Sicherheit auszuschließen (keine geeigneten Biotope oder Gewässer)	nein
Fische	In Brandenburg kommen keine Fischarten nach Anhang IV vor.	entfällt
Weichtiere	entfällt wegen fehlender Gewässer	nein
höhere Pflanzen	Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang IV ist mit Sicherheit auszuschließen	nein
Flechten	In Brandenburg kommen keine Flechtenarten nach Anhang IV vor.	entfällt
Moose	In Brandenburg kommen keine Moosarten nach Anhang IV vor.	entfällt

Im Ergebnis einer Vorbeurteilung der örtlichen Bedingungen des Plangebiets, der Einbindung in die Umgebung und des übergeordneten Biotopgefüges ergab sich die Einschätzung, dass entscheidungsrelevanten Artengruppen die Zauneidechsen, Vögel und Fledermäuse sind. Hier erfolgt dazu die gesonderte Untersuchung.

#### Avifauna

Es wurden im Verlaufe des Prüfverfahrens vier Übersichtsbegehungen durchgeführt (16.04, 24.04, 08.05. und 14.05.2018). Bei den Begehungen wurden alle Hör- und Sichtbeobachtungen potenzieller Brutvögel kartiert. Für ein Revier muss eine Art bei zwei Begehungen an derselben Stelle mit revieranzeigenden Verhalten beobachtet werden. Brutnachweise wie Nestfunde oder fütternde Altvögel gelten sofort als Revier. Werden Arten außerhalb des Zeitraumes, in dem kaum mit Durchzüglern oder umherstreifenden Vögeln zu rechnen ist, mit revieranzeigenden Verhalten gesehen, wird auch hier die einmalige Beobachtung als Revier bewertet.

Festgestellt wurden einzelne Vogelarten (Amsel, Buchfink, Star, Kohlmeise, Hausrotschwanz, Elster, Nebelkrähe), die das Gebiet als Nahrungshabitat nutzen, bzw. für die durch Überflug davon ausgegangen werden muss, dass Brutvorkommen in der Umgebung des Plangebietes zu erwarten sind.

Die nachgewiesenen Vogelarten sind durch den Art.1 der Europäische Vogelschutzrichtlinie geschützte sowie im Bundesnaturschutzgesetz als besonders geschützte Arten gem. § 7 Abs. 2 aufgeführt. Zu beachten ist, dass alle Vogelarten der Pauschalaussage „Europäische Vogelart“ gem. Vogelschutzrichtlinie unterliegen und damit automatisch einen Schutzstatus sowohl nach der Vogelschutzrichtlinie als auch nach dem Bundesnaturschutzgesetz erlangen, unabhängig von ihrer Häufigkeit bzw. Gefährdung. Als Nahrungshabitat spielt es wegen der geringen Größe und der Biotopstruktur keine wesentliche Rolle. Die strukturreiche Umgebung bietet für die festgestellten Arten hinreichende Bedingungen. Relevant für die Bewertung möglicher Beeinträchtigungen ist, ob Brutplätze der Vogelarten durch das Vorhaben betroffen sind. Hierzu erfolgte eine nähere Untersuchung und Bewertung für das Plangebiet.

Die Struktur des Plangebietes bietet insgesamt nur wenig geeignete Habitats für Brutvorkommen von Vogelarten. Für Bodenbrüter ist die Wiese aufgrund ihrer Ausprägung und der häufigen Störungen durch Katzen und Krähen nicht geeignet. Potenziell kommen die Sträucher für Brutplätze in Frage. Die Bäume weisen keine Höhlen auf, sodass Brutvorkommen von Höhlenbrütern ebenfalls ausgeschlossen werden können. Die Gehölze wurden auf Anzeichen von Nistplätzen von Freibrütern untersucht. Auch die Fassade und das Dach der Baracke wurden systematisch nach Niststätten abgesucht.

Es konnten aktuell keine Anzeichen auf Niststätten gefunden werden, wodurch ein Brutvorkommen im Plangebiet zunächst ausgeschlossen werden kann.

#### Fledermäuse

Am 16.04, 24.04, 08.05. und 14.05.2018 wurden Quartiersuchen an dem Betriebsgebäude durchgeführt. Dazu wurden die Öffnungen an der Fassade und dem Dach mit der Hilfe einer Taschenlampe und eines Video-Endoskops systematisch abgesucht. Es konnten dabei keine Fledermäuse nachgewiesen werden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass auch keine Anzeichen wie Totfunde, Kot- und Fraßreste in dem Gebäude gefunden wurde, die auf eine Quartiernutzung hinweisen.

Entsprechend der Untersuchungsergebnisse kann in dem Plangebiet eine Quartiernutzung durch Fledermäuse weitgehend ausgeschlossen werden. Da Fledermäuse sehr mobile Arten sind, ist durch die

Lage des Gebietes zwischen Siedlung und offener Agrarlandschaft, jederzeit mit einer Besiedlung zu rechnen, da geeignete Strukturen für Quartiere vorhanden sind.

#### Zauneidechse

Es wurde zunächst eine detaillierte Prüfung der Habitatbedingungen im Vorhabengebiet vorgenommen. Die Zauneidechse benötigt zum einen sonnenexponierte und vegetationsarme Plätze, zum anderen Deckungsmöglichkeiten. Strukturreiche Flächen sind um die Baracke herum zu finden, dort wechseln Sträucher mit vegetationsarmen Flächen. Die Wiesenflächen im Plangebiet sind durch den dichten monotonen Bewuchs ohne Versteckstrukturen nicht für die Zauneidechse geeignet.

Die Kartierung von Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sind gemäß den Methodenstandards für die Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der FFH-Richtlinie (Schnitter et al 2006) bearbeitet worden. Der Untersuchungsraum wurde am 16.04, 24.04, 08.05. und 14.05.2018 bei günstiger Witterung begangen. Die Begehungsdauer betrug ca. eine Stunde. Die Fortbewegung im Gelände wurde so gehalten gewählt, dass zum einen ruhende bzw. sonnenbadende Individuen zu erfassen waren und zum anderen die Möglichkeit und die Aussicht bestand, ggf. aufgestörte Exemplare bei einer Rückzugs- bzw. Fluchtbewegung wahrzunehmen.

Bei den Untersuchungen wurden keine Individuen der Zauneidechsen nachgewiesen, wodurch ein Vorkommen und somit eine Betroffenheit mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

#### 2.2.3.2 Geschützte Pflanzenarten im Plangebiet

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, inwieweit die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europarechtlich geschützten Arten (Pflanzenarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), durch das Vorhaben erfüllt werden können. Dazu wird anhand der bestehenden Lebensraumbedingungen im Plangebiet zunächst eine Potenzialabschätzung vorgenommen, welche Pflanzen des Anhangs IV der FFH Richtlinie vorkommen bzw. vom Vorhaben betroffen sein könnten. Nach dieser Potentialabschätzung kann aufgrund ungeeigneter Lebensraumbedingungen das Vorkommen der nach Anhang IV der FFH RL geschützten Pflanzenarten im Plangebiet ausgeschlossen werden

Das gesamte Plangebietes ist anthropogen geprägt. Sowohl die zur Bebauung vorgesehenen Teile, als auch die verbleibenden Freiflächen sind nicht als Lebensraum geschützter Pflanzen geeignet.

#### 2.2.4 Maßnahmen

##### **VASB1**

Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln zu vermeiden sollten Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen. Sollten Rodungsmaßnahmen in der Brutzeit trotzdem erforderlich werden, ist das Gehölz davor auf ein Vorkommen von Brutstätten durch einen Fachmann zu überprüfen.

##### **VASB2**

Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Vögeln oder Fledermäuse auszuschließen ist vor den Abrissarbeiten an den Gebäuden von einem Fachmann zu überprüfen, ob sich daran geschützte Niststätten oder Quartiere befinden und ggf. sind Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen.

#### 2.2.5 Artenschutzrechtliche Bewertung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, inwieweit die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europarechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), durch das Vorhaben erfüllt werden können. Gemäß Kapitel 2.2.3.1 wurden 7 Vogelarten, die zu den häufigen und ungefährdeten Arten gehören nachgewiesen.

Gemäß § 44 Abs.5 liegen die Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und im Hinblick auf damit unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für die festgestellten Vogelarten können gemäß der durchgeführten Untersuchungen Brutvorkommen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung von Nist-, Brut- und Lebensstätten durch das Vorhaben ist deshalb nicht zu erwarten.

Teilweise wird das Plangebiet als Nahrungshabitat genutzt. Mit der Bebauung wird sich das Nahrungsangebot verringern. Das gesamte Siedlungsgebiet und der angrenzende Freiraum verfügen über vielfältige Nahrungs- und Bruthabitate und auch das Plangebiet selbst wird nach einer Wohnbebauung noch in Teilen als Lebensraum für diese Arten erhalten bleiben. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die ökologische Funktion des Lebensraumes im Umfeld weiterhin bestehen bleibt und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen durch das Vorhaben nicht zu erwarten ist.

Im Untersuchungsraum wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen, wodurch ein Vorkommen und somit eine Betroffenheit mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Mit der Umsetzung des Vorhabens ist die Rodung von Gehölzen verbunden. Potenziell kommen die vorhandenen Bäume und Sträucher als Brutplätze von Freibrütern in Betracht, auch wenn 2018 keine Brutvorkommen festgestellt wurden. Die Rodungsmaßnahmen sollten deshalb außerhalb der Brutzeit erfolgen, so können Tötungen oder Störungen von Vögeln vermieden werden. In der Vegetationszeit sollte von einem Fachmann geprüft werden, ob geschützte Niststätten von Vögeln betroffen sind (VASB1) um einen artenschutzrechtlichen Konflikt auszuschließen.

Das Plangebiet hat für Fledermäuse bisher keine Bedeutung. Da Fledermäuse sehr mobile Arten sind, ist jederzeit mit einer Besiedlung zu rechnen, da geeignete Strukturen für Quartiere vorhanden sind. Vor den Abrissarbeiten an dem Gebäude ist von einem Fachmann zu prüfen, ob geschützte Quartiere von Fledermäusen betroffen sind und ggf. Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen (VASB2).

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden somit nicht erfüllt.

### **3 Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Landesplanung**

Maßgeblich für die Planung sind die Ziele der Raumordnung gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 15.05.2009 zu berücksichtigen.

Gemäß Ziel 4.5 ist die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption zulässig.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes von Bestensee und ist an die vorhandene Infrastruktur angebunden.

Wegen der Lage innerhalb des Siedlungsgebiets von Bestensee (Innenbereich) wird die zusätzliche Entwicklungsoption zur Siedlungsflächenerweiterung nicht in Anspruch genommen.

Die Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet steht damit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bestensee weist die Fläche des Plangebietes als Mischgebiet aus. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird keine Art der baulichen Nutzung nach der BauNVO festgelegt. Innerhalb von Mischbauflächen ist die Errichtung von Wohnungen allgemein zulässig. Das Vorhaben zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern steht somit im Einklang mit dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde.

## **4 Planinhalt**

### **4.1 Städtebauliche Zielstellung**

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass zwei Mehrfamilienhäuser für altersgerechtes Wohnen in zentraler Lage von Bestensee errichtet werden können.

Dabei soll ein weiteres Angebot an Wohnungen an einen optimal an den öffentlichen Nahverkehr und an Versorgungsmöglichkeiten angebundenem Standort geschaffen und der zentrale Siedlungsteil weiter verdichtet werden.

### **4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **4.2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Siedlungslage an der Motzener Straße, unmittelbar westlich der Bahnlinie.

Es umfasst in der Flur 2 die Flurstücke 503/1 und 503/2 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 502 (Grundstücksteilung an der Geltungsbereichsgrenze zum Erwerb der Teilfläche durch den Vorhabenträger ist eingeleitet).

Im Norden grenzt das Plangebiet unmittelbar an ein Wohngrundstück an. Südlich befindet sich ein innerörtlicher Grünzug (Niederung mit Feuchtbiotopen).

Im Süden grenzt das Plangebiet an eine Gehölzfläche, die das Grundstück räumlich von der angrenzenden Wohnbebauung trennt.

Im Südosten grenzt ein Wohngrundstück an, und im Nordosten eine Grünfläche als Abstandfläche zur Bahnlinie.

Westlich der Motzener Straße befindet sich eine Gärtnerei mit einem Wohnhaus.

#### **4.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan wird deshalb durch textliche Festsetzung bestimmt:

"Zulässig ist im Baugebiet die Errichtung von zwei dreigeschossigen Wohnhäusern mit 18 Zweiraumwohnungen für altersgerechtes Wohnen.

Die zulässige Grundfläche je Mehrfamilienhaus beträgt 600 m<sup>2</sup>."

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, beschränkt sich die Zulässigkeit von Vorhaben auf das im Durchführungsvertrag vereinbarten Vorhaben zur Errichtung von zwei altersgerechten Mehrfamilienmietshäusern.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird eine zulässige Grundfläche für die Wohngebäude gemäß der vorliegenden Objektplanung mit 620 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bei einer Fläche des Geltungsbereiches von 5.000 m<sup>2</sup> entspricht das einer GRZ von 0,25.

Für die Zufahrten, Stellplätze und Nebenflächen wird gemäß der Objektplanung eine Fläche von insgesamt ca. 1.100 m<sup>2</sup> und für die am Südrand ausgewiesene Zufahrt eine Fläche von 260 m<sup>2</sup> beansprucht.

Im Weiteren wird die Zahl der zulässigen Geschosse für das Baugebiet entsprechend der im Entwurf für das Bauvorhaben vorgesehenen drei Geschosse festgesetzt.

Die Umgebungsbebauung im gesamten Bereich der Motzener Straße zwischen der Einmündung in die Hauptstraße und dem westlich an das Plangebiet angrenzenden Freifläche weisen keine einheitliche Baustruktur auf. So sind zwar überwiegend zweigeschossige Wohngebäude, aber auch gewerbliche Bebauungen und auch dreigeschossige Bebauungen vorhanden.

So befinden sich ca. 100 m nördlich des Standortes ein baugleiches dreigeschossiges Mehrfamilienhaus und an der Einmündung in die Hauptstraße ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus.

Als maximale Firsthöhe beträgt gemäß der Objektplanung 48,1 mNN, die Geländehöhe des Grundstücks liegt zwischen 35,8 und 35,9 mNN. Damit beträgt die Gebäudehöhe über dem Gelände ca. 12,5 m.

Das geplante Gebäude fügt sich dadurch weitgehend in die Umgebung ein. Unterstützt wird das auch durch den Baumbestand auf der südlich an das Grundstück angrenzenden Freifläche, durch den das Gebäude gegenüber der südlich angrenzenden Freifläche optisch abgeschirmt wird und damit keine Fernwirkung entsteht.

#### 4.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Zur Bauweise werden keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ergibt sich diese aus der Darstellung des Vorhabens.

Entsprechend der geplanten Bauweise handelt es sich um eine offene Bauweise.

Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen festgesetzt. Mit ihnen wird die Lage der Wohngebäude bestimmt. Das Baufeld orientiert sich in den Ausmaßen der durch den Vorhabenträger geplanten Bauvorhaben für zwei Mehrfamilienhäuser, deren Lage nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt wird.

Die Errichtung von Nebenanlagen wird nicht geregelt, sodass diese bei Erfordernis gemäß der Maßgaben von § 14 BauNVO auch auf anderen Grundstücksteilen errichtet werden können.

#### 4.2.4 Stellplätze und Garagen

Gemäß der Vorhabenplanung ist die Errichtung einer zentralen Fläche für Pkw-Stellplätze mit den Zufahrten und Fahrgassen vorgesehen. Die dafür vorgesehene Fläche wird in der Planzeichnung als Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlage mit Zufahrt und Fahrgassen“ festgesetzt.

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass Stellplätze und Garagen auch außerhalb der dafür ausgewiesenen Grundstücksteilen zulässig sind.

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass gemäß den Anregungen seitens der unteren Naturschutzbehörde eine attraktivere Gestaltung der Freiflächen ermöglicht wird und durch eine Verlegung von Teilen der Stellplätze auf andere Grundstücksteile mögliche Belastungen für das nördlich angrenzende Wohngrundstück reduziert werden können.

#### 4.2.5 Verkehrserschließung

Das Baugebiet ist über die Motzener Straße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Vorgesehen ist es die bestehenden Grundstückszufahrten der ehemaligen BHG weiter als Zufahrten zu nutzen. Bis zu den Hauseingängen sind jeweils Gehwege geplant.

#### 4.2.6 Baulasten

Für das Wohngrundstück südöstlich des Plangebietes (Motzener Straße Nr. 9a) verläuft die bestehende Grundstückszufahrt teilweise ohne rechtliche Sicherung auf dem Flurstück 504/1. Ein Erwerb oder eine grundbuchliche Sicherung der Fläche der vorhandenen Zufahrt war nicht möglich.

Zwischen dem Vorhabenträger und dem Grundstückseigentümer des benachbarten Wohngrundstücks Motzener Straße 9a wurde vereinbart, dass die Zufahrt vollständig an den Nordrand des Flurstücks 503/2 verlegt werden kann. Dafür ist die Eintragung einer Baulast vorgesehen. Die dafür geplante Fläche wird in der Planzeichnung dargestellt.

#### 4.2.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Am Westrand des Plangebietes wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Stellfläche für Abfallbehälter" festgesetzt.

Mit der Festsetzung eines zentralen Stellplatzes für die Abfallbehälter unmittelbar an der Motzener Straße für alle geplanten Wohneinheiten soll gewährleistet werden, dass die Bereitstellung der Abfallbehälter zur Abfuhr mit möglichst wenig Aufwand gewährleistet werden kann.

Bei der Ausführung des Vorhabens soll unter Anwendung von §14 BauNVO eine alternative Anordnung der Fläche für die Abfallbehälter der Anwohner innerhalb des Baugrundstückes möglich bleiben.

#### 4.2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grundsätzlich sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen zu treffen, die der Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes dienen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Minderung des Umfanges von Flächenversiegelungen zu.

Es wird deshalb im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung bestimmt:

"Die Befestigung von Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen ist nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig"

Dies ist insbesondere auch im Interesse der Sicherung einer möglichst großen Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich.

#### 4.2.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Plangebiet befindet sich im Wirkungsbereich des Lärms aus dem Schienenverkehr der östlich gelegenen Bahnstrecke Berlin-Görlitz. Es sind deshalb für die geplante Wohnnutzung Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich.

Die Festsetzung von Maßnahmen zur Minderung von Lärmbelastungen wird auf der Grundlage der Berechnungen des Gutachtens zur Immissionsprognose zum Verkehrslärm durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan bestimmt:

„Maßnahmen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Folgende resultierende Schalldämm-Maße der Außenfassaden sind zu gewährleisten:

Haus 1:

Nordfassade, westlich: EG - OG2: 36 dB - 38 dB

Nordfassade, östlich: EG - OG2: 39 dB - 42 dB

Ostfassade: EG - OG2: 39 dB - 42 dB

Südfassade, westlich: OG2: 32 dB

Südfassade, östlich: EG - OG2: 31 dB - 33 dB

Haus 2

- Nordfassade, westlich: EG - OG2: 32 dB - 34 dB

- Nordfassade, östlich: OG1 - OG2: 32 dB - 33 dB

- Ostfassade: OG1 - OG2: 31 dB - 32 dB

- Südfassade, westlich: EG - OG2: 31 dB - 33 dB

- Südfassade, östlich: OG2: 31 dB

- Westfassade, westlich: EG - OG2: 36 dB - 37 dB

alle sonstigen Fassaden: 30 dB.

Für alle Fassaden mit einem resultierenden Schalldämm-Maß von mehr als 30 dB sind zusätzlich Lüftungselemente vorzusehen.

Zur Minderung möglicher Belastungen für das nördliche Wohngrundstück durch den Lärm der geplanten Pkw-Stellplätze wird entsprechend der Empfehlung des Gutachtens zur Immissionsprognose des Parkplatzes bestimmt, dass die ersten 6 Stellplätze an der nördlichen Plangebietsgrenze als Besucherparkplätze einzurichten sind.

Mit den Festsetzungen wird auch darauf hingewiesen, dass das Plangebiet mit einwirkendem Lärm belastet ist.

Nähere Erläuterungen und die Herleitung der erforderlichen Festsetzung sind im Punkt 6.3 dargelegt.

#### 4.2.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Durch das Vorhaben ist die Fällung von drei Bäumen nicht vermeidbar. Es handelt sich dabei um jüngere Kiefern mit einem Stammumfang zwischen 50 und 70 cm.

Gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde sind Kiefern auf bebauten Grundstücken durch die Baumschutzsatzung nicht geschützt.

Davon unabhängig werden im Bebauungsplan aus gestalterischen Gründen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt:

„Zur Begrünung des Grundstückes sind entlang der Stellplatzanlage einreihig freiwachsende Sträucher gebietsheimischer Arten anzupflanzen.“

Durch zeichnerische Darstellung ist die Anpflanzung von 4 Bäumen festgesetzt.

Damit soll insbesondere eine räumliche Abgrenzung der Fläche für die Stellplatzanlage gegenüber den Freiflächen um die Wohnhäuser gewährleistet werden.

#### 4.2.11 Gestaltungsfestsetzungen

Für das Baugebiet wird festgesetzt, dass nur Dächer mit einer Dachneigung von 20 bis 25 Grad zulässig sind. Das entspricht dem Entwurf für das Vorhaben und sichert, dass die Gesamthöhe des Gebäudes begrenzt wird. Die Umgebungsbebauungen weisen unterschiedliche Dachneigungen auf, so dass es keine städtebaulichen Erfordernisse zu einer Anpassung an Nachbarbebauungen bestehen.

#### 4.2.12 Nachrichtliche Darstellungen

Ein gesonderter Vorhaben- und Erschließungsplan soll kein Bestandteil der Planunterlagen werden. Zur Klarstellung wird auf der Planzeichnung folgender Hinweis angebracht:

"Die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind Bestandteil der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan",

Damit soll klargestellt werden, dass die Darstellungen der Planzeichnung zum Bebauungsplan auch die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfassen.

## 5 Versorgung - Entsorgung

### Energieversorgung

Das Baugebiet ist über die Motzener Straße an das Stromnetz der EON.edis AG und an das Erdgasnetz der EWE angeschlossen. Die Herstellung der Anschlüsse an das bestehende Netz obliegt dem Vorhabenträger.

### Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Gemeinde Bestensee verfügt über ein zentrales Trink- und Abwassernetz. Das Grundstück ist an das Netz in der Motzener Straße daran anzuschließen. Für den Anschluss hat der Vorhabenträger die erforderlichen Vereinbarungen mit dem MAWV zu treffen.

### Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt durch den SBAZV über die vorhandene öffentliche Straße. Für die Abfallbehälter ist ein zentraler Abstellplatz für die Bewohner vorgesehen und im B-Plan festgesetzt. Die Bereitstellung der Abfallbehälter, des Sperrmülls, der Laubsäcke, der „Weißen Ware“ und der „Gelben Säcke“ ist am jeweiligen Entsorgungstag unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche zu sichern.

## **6 Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur**

Mit dem Vorhaben wird eine geordnete Verdichtung der Bebauung in zentraler Siedlungslage von Bestensee vorbereitet. Wesentliche Auswirkungen für die städtebauliche Struktur sind mit dem Vorhaben nicht verbunden. Mit der Errichtung von altersgerechten Mietwohnungen in zentraler dörflicher Lage wird ein am Bedarf der Bevölkerung orientiertes Angebot geschaffen.

Die Verdichtung der Bebauung kann ohne zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen erfolgen und sichert somit eine effektivere Nutzung der vorhandenen Anlagen.

Insgesamt wird seitens der Gemeinde erwartet, dass mit der Realisierung des Vorhabens positive Wirkungen für die Siedlungsstruktur entstehen.

### **6.2 Auswirkungen auf die Umwelt**

Die möglichen Auswirkungen der Planung auf geschützte Landschaftsteile sowie auf geschützte Arten von Flora und Fauna werden im Punkt 2.2 dargelegt. Negative Auswirkungen auf die Population von geschützten Arten sind nicht zu erwarten

Die bauliche Nutzung erstreckt sich ausschließlich auf eine innerörtliche Freifläche. Flächen im Freiraum werden nicht berührt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage von §13a Abs. 1 Nr. 1 im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Eingriffe in den Naturhaushalt, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß §13a BauGB als im Sinne von §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes werden durch das Vorhaben nicht berührt. Auswirkungen durch das Vorhaben auf das unmittelbar südlich an einen gemäß §18 BbgNatSchAG in Verbindung mit §30 BNatSchG geschützten Biotop.

Bei dem geschützten Biotop handelt es sich um ein Mosaik von feuchten Wiesen- und Hochstaudenfluren, Weiden- und Erlengebüschen. Es besteht am Rande des Plangebietes eine klare topografische Grenze zum Feuchtgebiet, die mit der dort vorgesehenen Zufahrt zum östlich gelegenen Wohngrundstück eine klare Abgrenzung erhält. Die derzeit teilweise auf dem Flurstück 504/1 verlaufende Grundstückszufahrt zum östlich des Plangebietes gelegenen Wohngrundstück wird nach Norden an die südliche Grenze des Flurstücks 503/2 verlegt, sodass sich der Abstand zum Feuchtbiotop vergrößert. Daraus entstehen eher positive als nachteilige Auswirkungen für das geschützte Biotop.

Mit der Bebauung des Grundstückes durch zwei Wohngebäude sind unmittelbare Einwirkungen auf die angrenzenden Flächen nicht verbunden. Beeinträchtigungen über das Baugrundstück hinaus könnten durch einen Eingriff in das Grundwasser entstehen und damit auch Auswirkungen das angrenzende Feuchtgebiet haben. Eine Unterkellerung der Gebäude ist nicht vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser wird vollständig innerhalb des Baugrundstückes versickert, sodass es dem örtlichen Wasserhaushalt erhalten bleibt. Es sind deshalb keine Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung der Biotopflächen durch das geplante Bauvorhaben ist deshalb nicht zu erwarten.

Ebenfalls unmittelbar an der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Grenze des LSG „Notte-Niederung“. Die Verordnung über das LSG „Notte-Niederung“ regelt ausschließlich die Zulässigkeit von Handlungen innerhalb der Grenzen des LSG. Für die an das Schutzgebiet angrenzende Flächen lassen sich daraus keine Beschränkungen für die Zulässigkeit von baulichen Nutzungen ableiten. Mit dem Bebauungsplan werden für die Flächen innerhalb des LSG keine Regelungen getroffen. Es werden aber die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass innerhalb des LSG gelegene Teile einer Grundstückszufahrt zurückgebaut werden, was im Sinne der Schutzgebietsverordnung liegt.

## 6.3 Belange des Immissionsschutzes

### Verkehrsimmissionen

Das Plangebiet befindet sich im Wirkungsbereich von Lärmemissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr.

Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen des Verkehrslärms wurde ein Gutachten „Immissionsprognose des Verkehrslärms, Vorgaben für den Bebauungsplan“ durch die Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH erstellt.

Die im Gutachten werden sowohl die Auswirkungen des Bahnverkehrs, als auch die Auswirkungen des Straßenverkehrs untersucht und entsprechende Schlussfolgerungen für den Bebauungsplan abgeleitet. Das Gutachten wird der Begründung als Anlage beigelegt.

Die im Planentwurf getroffenen Festsetzungen werden entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens überarbeitet. Die entsprechend dem Gutachten empfohlenen Maßnahmen werden im Gliederungspunkt 4.2.9 dargelegt.

Gegenüber dem Planentwurf wird

### Immissionen durch die PKW-Stellplätze

Potenziell stellt der Start-/Zielverkehr der für die Wohnungen geplanten Stellplatzanlage eine Lärmquelle dar, die zu erhöhten Belastungen auf dem nördlich angrenzenden Wohngrundstück führen kann.

Zur näheren Beurteilung der Auswirkungen des Parkplatzes wurde deshalb ein Gutachten „Immissionsprognose des Parkplatzes, Vorgaben für den Bebauungsplan“ durch die Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH erstellt.

Das Gutachten wird der Begründung als Anlage beigelegt.

Entsprechend der Empfehlung des Gutachtens wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass an der nördlichen Grundstücksgrenze die ersten sechs Stellplätze an der Motzener Straße als Besucherstellplätze auszuweisen sind. Diese Maßgabe wird zusätzlich durch eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag geregelt.

## 7 Flächenübersichten

Aus den Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<b>Gesamtfläche</b>		<b>5.000 m<sup>2</sup></b>
Überbaubare Grundflächen:	2 x 600 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>

## 8 Maßnahmen zur Planverwirklichung

Die Realisierung des Vorhabens erfolgt auf privatrechtlicher Grundlage durch den Vorhabenträger. Die Gemeinde schließt für das Vorhaben einen Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger ab. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen.

Die öffentliche Erschließung erfolgt dabei ausschließlich über die Motzener Straße.

Die Sicherung der für die Bebauung des Grundstücks erforderlichen Erschließungsmaßnahmen obliegt dem Vorhabenträger.