

Gemeinde Bestensee



BEGRÜNDUNG

zur
3. Änderung
des
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Februar 2018
Feststellung 03.07.2018

Bearbeitung:

DUBROW GmbH
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee

3. Änderung des FNP der Gemeinde Bestensee

INHALTSVERZEICHNIS

1 Grundlagen	4
1.1 Vorbemerkungen/Verfahren.....	3
1.2 Veranlassung zur Planänderung	5
1.3 Übergeordnete Planungen / Erfordernisse der Raumordnung.....	5
1.3.1 Maßgebende Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung.....	5
1.3.1.1 Einordnung im Raum und zentralörtliche Gliederung.....	5
1.3.1.2 Siedlungsentwicklung und Freiraumschutz.....	6
1.4 Entwicklung im Gemeindegebiet	10
2 Darstellungen der 3. Änderung des FNP	12
2.1 Erläuterungen zu den Hauptänderungsbereichen	12
2.1.1 Änderungsbereich 2: Campingplatz "Kiessee"	12
2.1.2 Änderungsbereich 3: straßenbegleitende Wohnbaufläche in der "Siedlung D"	13
2.1.3 Änderungsbereich 4: Erweiterung Dorfgebiet „Schmiedeweg“	13
2.1.4 Änderungsbereich 6: Wochenendhausgebiet „Schönheider Weg“	14
2.1.5 Änderungsbereich 8: Ergänzung Mischgebiet / Hauptstraße 6.....	14
2.1.6 Änderungsbereich 9: Wohnbaufläche Bachstraße #1.....	14
2.1.7 Änderungsbereich 10: Wohnbaufläche Bachstraße #2.....	15
2.1.8 Änderungsbereich 11: Mischgebietsfläche am Rande der Vordersiedlung	15
2.1.9 Änderungsbereich 13: Sonderbaufläche „Bildungszentrum“ Pätz	16
2.1.10 Änderungsbereich 16: Sonderbaufläche „Woch“ Hintersiedlung	16
2.1.11 Änderungsbereich 18: Wohnbaufläche „Hauptstraße 7“	16
2.1.12 Änderungsbereich 22: Wohnbaufläche „Bergweg, Vordersiedlung“	17
2.1.13 Änderungsbereiche 24 – 31: Wohnbau- & Mischgebietsflächenanpassung.....	17
2.1.14 Änderungsbereich 34: Friedenstraße / Menzelstraße - B-Plan „Am Glunzbusch“	18
2.2 Sonstige Änderungen und zeichnerische Korrekturen des Planwerks	18
2.3 Flächenbilanz der Änderungsbereiche.....	19
3 Sonstige Hinweise	20
4 Rechtsgrundlagen	22
5 Übersichtsblätter FNP-Änderungsbereiche	24

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Anpassung der Entwicklungsoption im FNP (3. Änderung) an die derzeit gültigen Ziele der Raumordnung, ÄB=Änderungsbereich (neu)	8
---	---

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Anrechnung von (zusätzlicher) Wohn-Flächenentwicklung der Änderungsbereiche der 3. Änderung auf die gemeindliche Entwicklungsoption	6
Tabelle 2: Übersicht über die Änderungsbereiche.....	11
Tabelle 3: Flächenbilanz der Änderungsbereiche	20

1 Grundlagen

1.1 Vorbemerkungen / Verfahren

Die initiale Aufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bestensee erfolgte im Jahre 1998. Der F-Plan wurde seitdem durch 2 Änderungsverfahren überarbeitet.

Die Notwendigkeit der ersten Änderung ergab sich im Wesentlichen durch die Eingemeindung der vormals selbständigen Gemeinde Pätz in die Gemeinde Bestensee im Rahmen der Gemeindegebietsreform des Jahres 2003. Der entsprechende Flächennutzungsplan, der die Darstellung des gesamten Gemeindegebietes zum Inhalt hatte, erlangte im Juni 2006 Rechtswirksamkeit.

Das Verfahren zur 2. Änderung wurde mit Feststellungsbeschluss der Gemeindevertretung Bestensee vom 04.09.2008 abgeschlossen. Noch vor der angestrebten Genehmigung trat der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 am 15. Mai 2009 in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft, was in der Folge der geänderten Schwerpunktsetzungen der Gemeinsamen Landesplanung zu unterschiedlichen Ansichten über die Genehmigungsfähigkeit einzelner Änderungsbereiche zwischen dem Landkreis und der Gemeinde führte. Schlussendlich wurden die Änderungsbereiche 1, 2, 3, 4, 6, 12, 16 und 17 durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt und der Plan mit Stand vom September 2008 durch die Gemeinde Bestensee im Jahre 2011 neu bekanntgemacht.

Der Einleitungsbeschluss zum 3. Änderungsverfahren erfolgte am 15.12.2011. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3(1) BauGB wurde auf dem Wege der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 13.02. bis 14.03.2012 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4(1) BauGB wurde mit Schreiben vom 06.02.2012 eröffnet. Die daraufhin erarbeitete Entwurfsfassung mit Stand vom August 2012 wurde in der Zeit vom 10.12.2012 bis 18.01.2013 öffentlich gem. §3(2) BauGB ausgelegt. Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 30.11.2012. Im Ergebnis der Beteiligung gem. §§3(2), 4(2) BauGB wurden Änderungen der Darstellungen sowie darüber hinaus auch die Aufnahme weiterer Änderungsbereiche erforderlich. Somit war der geänderte Entwurf mit Stand vom August 2013 entsprechend §4a (3) BauGB erneut auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen.

Die aus dieser Beteiligung abschließend erarbeitete Fassung vom 14.02.2014 wurde zunächst festgestellt, wobei aus der anschließenden Versagung der Vereinbarkeit von Änderungsbereichen mit dem Schutzzweck von Landschaftsschutzgebietsverordnungen dieser Feststellungsbeschluss wieder aufgehoben werden musste.

Gemäß Schreiben des MLUV vom 30.11.2015 stehen die im Entwurf dargestellten Änderungsflächen 7, 8, 9, 14, 15, 16, 18 und 23 im Widerspruch zum Schutzzweck der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Teupitz-Köriser Seengebiet", die Änderungsflächen 1 und 5 im Widerspruch zur Verordnung über das LSG "Notte-Niederung" und die Änderungsfläche 17 im Widerspruch zur Verordnung über das LSG "Dahme-Heideseen". Es wurde mitgeteilt, dass die betreffenden Flächen im FNP wie in der geltenden Fassung darzustellen sind.

Für die Änderungsbereiche 5, 8, 9, 10, 11, 13, 16 und 18 wurde vom Ministerium die Zuständigkeit der Einzelfallentscheidung auf die untere Naturschutzbehörde übertragen. Mit Schreiben vom 28.03.2017 wurde mitgeteilt, dass mit Ausnahme der Änderungsfläche 5 eine Genehmigung in Aussicht gestellt wird.

Die Änderungsbereiche des Entwurfes, die nicht als mit dem jeweilig betroffenen LSG als vereinbar angesehen wurden, müssen somit bei der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes entfallen.

Der Änderungsbereich 15 stellt dabei einen Sonderfall dar, weil sich hier ein Bebauungsplan der Innenentwicklung in Aufstellung befindet. Der FNP wird im Anschluss an die Rechtskraft des B-Plans berichtigt. In der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes entfällt der Änderungsbereich zunächst.

Die Änderungsbereiche 32 und 33 waren im Zuge der Anpassung des FNP an die Ziele der Raumordnung eingeführt worden. Da wegen des Wegfalls anderer Änderungsbereiche nun eine Überschreitung der gemeindlichen zusätzlichen Entwicklungsoption gem. LEP B-B nicht mehr zu befürchten steht, wird die Darstellung nun in der Form der 2. Änderung des FNP beibehalten. Darüber hinaus wurde für den Änderungsbereich 33 von der Gemeindevertretung im Jahre 2014 ein Einleitungsbeschluss für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gefasst.

Der neue Feststellungsbeschluss erfolgte unter Berücksichtigung der Bescheide der oberen und der unteren Naturschutzbehörde zur Vereinbarkeit der Änderungen mit den Schutzgebietverordnungen zu den Landschaftsschutzgebieten "Teupitz-Köriser Seengebiet", "Notte-Niederung" und "Dahme-Heideseen".

1.2 Veranlassung zur Planänderung

Gemäß § 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen und ggf. auch zu ändern oder aufzuheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei soll im Flächennutzungsplan, als dem vorbereitenden Bauleitplan, gem. §5 (1) BauGB die sich aus der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt werden.

Die in der Gemeinde Bestensee dynamisch ablaufenden Prozesse, die Ausdruck der erfolgreichen gemeindlichen Entwicklung innerhalb der Hauptstadtregion sind, gehen mit einer veränderten und teilweise verstärkten Nachfrage nach Bauflächen einher. Da die beabsichtigten Änderungen der Umsetzung der abgesteckten Entwicklungsziele dienen, folgt die Notwendigkeit, die Darstellungen des F-Planes fortzuschreiben. In diesem Zusammenhang sollen die von der Genehmigung im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens ausgenommenen Änderungsbereiche, die nach wie vor aus Sicht der Gemeinde erforderlich sind, zusätzlich in das Verfahren zur 3. Änderung eingebracht und somit auch in Hinblick auf den inzwischen in Kraft getretenen LEP B-B neu bewertet werden.

1.3 Übergeordnete Planungen / Erfordernisse der Raumordnung¹

die Erfordernisse der Raumordnung i.S. des § 3 ROG ergeben sich aus:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
→ Der Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume sind durch zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende Raumordnungspläne, durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern.
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. I S. 235)
→ Darstellung der raumordnerischen Grundsätze für die Länder Berlin und Brandenburg.
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009, jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten am 15. Mai 2009 (Berlin: GVBl. S. 182; Brandenburg: GVBl. II S. 186).
→ Konkretisierung der raumordnerischen Grundsätze des LEPro 2007 als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der Länder Berlin und Brandenburg. Der LEP B-B setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

1.3.1 Maßgebende Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

1.3.1.1 Einordnung im Raum und zentralörtliche Gliederung

Einordnung im Raum

Die Gemeinde Bestensee ist den ländlichen Räumen der Hauptstadtregion zuzurechnen. Diese sollen als Lebensmittelpunkt sowie als Wirtschaftsraum und Erwerbsgrundlage für die dort lebende Bevölkerung gesichert und entwickelt werden. Ihre vielfältigen Funktionen als Wirtschafts-, Natur-, Landschafts-, Kultur- und Erholungsraum für den Gesamttraum sollen gestärkt und integriert entwickelt werden.

Zentralörtliche Gliederung

Gem. §3 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung

¹Vgl. Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Referat GL7: Schreiben vom 02.06.2008 im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bestensee sowie <http://gl.berlin-brandenburg.de/landesentwicklungsplanung/lepbb.html>, LEP B-B

entwickelt werden. Als Zentrale Orte sollen solche Gemeinden festgelegt werden, die in der Lage sind die übergemeindlichen Aufgaben der Daseinsvorsorge langfristig und flächendeckend zu erfüllen.

Gemäß Ziel 2.1 LEP B-B werden als Zentrale Orte die Metropole, Oberzentren und Mittelzentren, einschließlich der Mittelzentren in Funktionsteilung, abschließend festgelegt. Bestensee ist nach Ziel Z 2.9 LEP B-B nicht als Zentraler Ort festgelegt worden.

Die Grundversorgung ist innerhalb der amtsfreien Gemeinden und Ämter im Land Brandenburg abzusichern.

1.3.1.2 Siedlungsentwicklung und Freiraumschutz

Siedlungsentwicklung

Der LEP B-B sieht in Berlin und den Brandenburger Gemeinden des Berliner Umlandes mit leistungsfähiger Schienenanbindung sowie in den Zentralen Orten umfassende Spielräume für die künftige Siedlungsentwicklung über den „Gestaltungsraum Siedlung“ vor. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im übrigen Raum, zu dem auch das Gemeindegebiet Bestensee zählt, hat sich auf die Innenentwicklung, erweitert um eine zusätzliche Entwicklungsoption (4.5 (1) Nr.3 (Z)), zu konzentrieren. Der gewerblichen Entwicklung wird im gesamten Planungsraum ausreichend Spielraum gegeben.

Gem. Ziel 4.1 LEP B-B soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Entsprechend Ziel 4.2 LEP B-B sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Bei der Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen entsprechender Nutzungen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist gem. Ziel 4.3 LEP B-B zu vermeiden.

Nach § 5 (1) LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Für Bestensee sieht der LEP B-B weder eine Festlegung als Zentraler Ort noch die Festlegung eines Gestaltungsraumes Siedlung vor. Daraus folgt, dass die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gem. 4.5 (Z) innerhalb der Gemeinde Bestensee vor allem auf dem Wege der Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption möglich ist, nach der pro 1.000 Einwohner 0,5 ha zusätzliche Wohnsiedlungsfläche für einen Zeitraum von 10 Jahren entwickelbar ist. Bei einer Einwohnerzahl von ca. 6.670 Einwohnern ergibt sich für die zusätzliche Entwicklungsoption eine Fläche von insgesamt 3,33 ha bis zum Jahre 2019. Über diesen Rahmen hinaus kann die Entwicklung weiterer Wohnsiedlungsflächen im Einzelfall zugelassen werden, wenn die besondere Siedlungsstruktur der Gemeinde dies insbesondere wegen fehlender Möglichkeiten ausreichender Innenentwicklung erfordert oder wenn die weitere Außenentwicklung durch einen nachgewiesenen Bedarf wegen einer spezifischen Funktion der Gemeinde gerechtfertigt ist.

3. Änderung des FNP der Gemeinde Bestensee

Änderungsbereich	Darstellung	Wohnsiedlungsflächenentwicklung	Anrechnung Fläche (ha)
3. Straßenbegleitende Wohnbaufläche in der Siedlung „D“	W3	Zusätzliche Entwicklungsoption	0,17
4. Erweiterung Dorfgebiet Schmiedeweg	MI3	Keine Anrechnung auf Entw.-Option	
6. Wochenendhausgebiet „Schönheider Weg“	W2	Keine Anrechnung auf Entw.-Option	
8. Ergänzung Mischgebiet / Hauptstraße 6	MI1	Keine Anrechnung auf Entw.-Option	
9. Bachstraße #1	W2	Keine Anrechnung auf Entw.-Option	
10. Bachstraße #2	W2	Keine Anrechnung auf Entw.-Option	
11. Mischgebietsfläche am Rande der Vordersiedlung	MI2	Keine Anrechnung auf Entw.-Option	
18. Wohnbaufläche „Hauptstraße 7“	W2	Keine Anrechnung auf Entw.-Option	
22. Wohnbaufläche „Bergweg / Vordersiedlung“	W3	Keine Anrechnung auf Entw.-Option	
Summe gemeindliche Entwicklungsoption			0,17

Tabelle 1: Anrechnung von (zusätzlicher) Wohn-Flächenentwicklung der Änderungsbereiche der 3. Änderung auf die gemeindliche Entwicklungsoption

Von den der Gemeinde im Rahmen der zugebilligten zusätzlichen Entwicklungsoption bis 2019 zur Verfügung stehenden ca. 3,33 ha Wohnsiedlungsfläche würden bei tatsächlicher Inanspruchnahme (nicht bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung) bis zu 0,17 ha abgezogen.

Weitere Hinweise zu den Änderungsbereichen in Bezug auf raumordnerische Erfordernisse im Allgemeinen und die Anrechnung von Wohnflächen auf die gemeindliche Entwicklungsoption nach 4.5 (Z) LEP B-B im Speziellen

(zur Allgemeinen Änderungsbereichsbeschreibung siehe „Erläuterungen zu den Hauptänderungsbereichen“ im Gliederungspunkt 2.1 sowie beiliegende Übersichtsblätter)

Änderungsbereich 3

Es wurde zwischenzeitlich eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohnhauses im Zentrum der Fläche von der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises erteilt, was nicht nur den Planungswillen der Gemeinde im Änderungsbereich 3 faktisch unterstützt. Unter den geänderten Voraussetzungen ist nun zu prüfen, inwieweit die Voraussetzungen für eine Anerkennung, ggf. auch nur eines Teils der Fläche, als Nachverdichtungspotenzial im Rahmen der Innenentwicklung erfüllt sind. Im Ergebnis wird von der Gemeinde Bestensee davon ausgegangen, dass von der 0,33 ha großen Fläche nur maximal 50% auf das gemeindliche Entwicklungspotential angerechnet werden müssen.

Änderungsbereich 18:

Der Änderungsbereich ist von Wohnbebauung eingefasst. Die Änderung der Flächendarstellung dient der Lückenschließung. Die Voraussetzungen für eine Anerkennung als Nachverdichtungspotenzial im Rahmen der Innenentwicklung liegen vor.

Änderungsbereich 22:

Der Änderungsbereich ist bereits bebaut und Bestandteil der rechtskräftigen Satzung „Vordersiedlung“. Die vormals durch Walddarstellung gebildete zeichnerische Lücke wird geschlossen.

1.3.1.3 Abgleich der Ausweisung von Bauflächen für Wohnen mit den Zielfestlegungen zur Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 LEP B-B

Bauleitpläne, also auch der vorbereitende Bauleitplan (FNP) sind gem. §1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Daraus folgt, dass ein Abgleich der Ausweisung von Bauflächen für Wohnen mit den Zielfestlegungen zur Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 LEP B-B erforderlich ist, um nicht gegen o.g. Anpassungsgebot zu verstoßen.

Der Flächennutzungsplan stellt bis zur vorliegenden 3. Änderung für Dauerwohnnutzung relevante Flächen dar, unter denen sowohl Wohn- als auch Mischbauflächen gefasst sind. Diese Darstellungen unterscheiden sich aufgrund ihrer Art der baulichen Nutzung unter Anrechnungsgesichtspunkten auf die Wohnsiedlungsflächenentwicklung im Gemeindegebiet. Während Wohnbauflächen zu 100% Anrechnung finden, werden Mischbauflächen wegen ihres Gewerbeanteils in diesem Zusammenhang nur zu 50% berücksichtigt.

Die Wohnsiedlungsflächenkulisse der Gemeinde Bestensee wurde in Hinblick auf potentiell auf die gemeindliche Entwicklungsoption anzurechnende Darstellungen hin überprüft. Zu diesem Zwecke wurden relevante Flächenanteile herausgerechnet, die der Anrechnung auf die Entwicklungsoption entzogen sind, also Flächen

- im Bereich verbindlicher Bebauungspläne, die Wohnnutzungen zulassen,
- im Zusammenhang bebauter Ortsteile im Sinne des § 34 Absatz 1 BauGB,
- in Innenbereichen, die nicht Teil eines Bebauungszusammenhangs gemäß § 34 BauGB sind (sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“), aber als Brachflächen baulich entwicklungsfähig sind und eine Größe von zehn Hektar nicht überschreiten,
- im Bereich nach § 34 Absatz 4 Nummer 3 BauGB bereits erlassener oder zulässiger Satzungen,
- im Bereich verbindlicher Satzungen nach § 34 Absatz 4 Nummer 2 BauGB,
- die nach § 13a Absatz 1 BauGB durch Bebauungspläne der Innenentwicklung entwicklungsfähig sind.

3. Änderung des FNP der Gemeinde Bestensee

Entwicklungsoption aus originärer FNP Darstellung (ha)		
		Anrechnung
MD - E-Opt	0,12	0,12
MD - E-Opt	0,46	0,46
MI4 - E-Opt	0,12	0,12
MI4 - E-Opt	0,71	0,71
W3 - E-Opt	0,18	0,18
W3 - E-Opt	0,14	0,14
W3 - E-Opt	0,88	0,88
		2,61

Entwicklungsoption aus 3. Änderung (ha)		
		Anrechnung
W3 - neu E-Opt	0,17	0,17
		0,17

Wegfall Flächendarstellungen (ha)		
	Anrechnung	ÄB
MD – Wegfall	0,07	27
MI1 – Wegfall	0,04	25
MI1 – Wegfall	0,19	25
MI1 – Wegfall	0,14	26
W1 – Wegfall	0,10	31
		28
W1 – Wegfall	0,43	29
W2 – Wegfall	0,27	34
W3 – Wegfall	0,10	24
W3 – Wegfall	0,12	30
	1,46	

2,61

➔

2,78

Abbildung 1: Anpassung der Entwicklungsoption im FNP (3. Änderung) an die derzeit gültigen Ziele der Raumordnung, ÄB=Änderungsbereich (neu)

Insgesamt würden die Anteile an dauerwohnbezogenen Darstellungen, die auf die gemeindliche Entwicklungsoption bei Inanspruchnahme anzurechnen wären, ohne Flächenabgänge im Rahmen der 3. Änderung (rund) 4,24 ha aufweisen und somit die zur Verfügung stehenden 3,33 ha um 0,91 ha überschreiten. Im Rahmen der Anpassung des FNP an die Ziele der Raumordnung erfolgt deshalb eine Neubewertung der Darstellungen hinsichtlich ihrer voraussichtlichen Erforderlichkeit für die gemeindliche Wohnsiedlungsflächenentwicklung. Hieraus folgt, dass diejenigen Darstellungen von Wohn- und Mischbauflächen, deren Entwicklung aus derzeitiger Sicht keine gemeindliche Priorität mehr aufweisen, entfallen, bzw. durch eine Darstellung ersetzt werden, die keine Dauerwohnnutzung zum Zwecke hat.

3. Änderung des FNP der Gemeinde Bestensee

Der Abgleich der Ausweisung von Bauflächen für Wohnen mit den Zielfestlegungen zur Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 LEP B-B gestaltet sich danach wie folgt (Vgl. Gliederungspunkt 2.1.24):

-Entwicklungsoption aus originären FNP-Darstellungen	4,07 ha
-Entwicklungsoption aus 3. Änderung des FNP	+0,17 ha

	4,24 ha
-Wegfall von Darstellungen ohne Entwicklungspriorität	- 1,46 ha

	2,78 ha

Die noch verfügbare -in Hektar ausgedrückte- zusätzliche Entwicklungsoption (Wohnsiedlungsflächenentwicklung) in der Gemeinde Bestensee beträgt hiernach bis zum 30.03.2019:

-gemeindliche Entwicklungsoption gem. LEP B-B	3,33 ha
-davon bereits im FNP dargestellt	- 2,78 ha

-Verfügbare zusätzliche Entwicklungsoption	0,55 ha.
	=====

Freiraumschutz

Im Rahmen einer integrierten Freiraumentwicklung werden im LEP B-B raumordnerische Festlegungen zum Schutz der Freiraumfunktionen gegenüber raumbedeutsamer Inanspruchnahme und Zerschneidung getroffen. Zum Schutz und zur Entwicklung besonders hochwertiger Freiraumfunktionen wird ein Freiraumverbund festgelegt. Gem. Ziel 5.2 LEP B-B ist der in der Festlegungskarte 1 festgelegte Freiraumverbund zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln, wobei raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen, die die räumliche Entwicklung des Freiraumverbundes beeinträchtigen, regelmäßig ausgeschlossen sind. Die von der geplanten Änderung des FNP Bestensee erfassten Änderungsbereiche mit Bauflächenanteilen werden nicht vom festgelegten Freiraumverbund des LEP B-B überlagert.

1.4 Entwicklung im Gemeindegebiet

Siedlungsgeschichte

Das Gebiet um Bestensee war schon in der jüngeren Steinzeit, in der Bronzezeit und in der Eisenzeit von Jägern, Sammlern und Fischern besiedelt. Die ältesten Funde sind über 5.000 Jahre alt. 800 vor der Zeitrechnung lebte das germanische Semnonen-Volk in dieser Gegend.

Ur- und frühgeschichtliche Siedlungsplätze wurden u.a. im Bereich des Pätzer Hintersees lokalisiert und zwar auf Inseln Kleiner Horst und Großer Horst. Drei weitere Fundorte z.T. unbestimmter Art, beschrieben als steinzeitliche Werkplätze, befinden sich am nördlichen Ostufer des Hintersees in Liepe und südlich davon und nochmals vier auf dem Pätzer Plan (verlängerte Prieroser Straße östlich der B 179; am "Oberlauf" des Landgrabens; direkt westlich der "Tonseesiedlung"; sowie im Nordosten der Gemarkung, dort nördlich des Grabens, welcher den Tonsee in Richtung Gräbendorf entwässert.

Mit der Völkerwanderung um ca. 375 erfolgte die Besiedelung durch slawische Stämme (Lusizer, Liutitzen, Sorben u.a.). So entstand am Ostufer des Bauernsees (Klein-Bestener See) die slawische Siedlung Bestwin (in der Übersetzung "viel guter Holunder"). Im Zuge der deutschen Ostexpansion im 11., 12. und 13. Jahrhundert eroberten deutsche Feudalherren das Slawenland. Die in deren Gefolge nachziehenden Siedler, Kolonisten, Bauern, Handwerker und Kaufleute gründeten deutsche Dörfer und Städte.

Um 1230 entstand nördlich des Bauernsees Groß-Besten, und aus der slawischen Siedlung Bestwin wurde Klein-Besten. Beide stellten sogenannte „Rundplatzdörfer“ dar. Die erste urkundliche Erwähnung dieser beiden Orte erfolgte im sogenannten Landbuch des deutschen Kaisers Karl IV. und stammt aus dem Jahre 1375.

3. Änderung des FNP der Gemeinde Bestensee

Auch das Dorf Pätz ist als slawischer Rundling errichtet worden. Eine Ansiedlung gab es hier nach aufgefundenen Tonscherben bereits im 10. - 11. Jahrhundert. Laut einem von den Edlen Schenck von Landsberg gesiegelten Kaufbrief vom Montag nach Oculi (4. März) 1499 ging Petze für 500 Gulden in den Besitz des ehrbaren Albrecht Kratz über. Im 15. Jahrhundert gehörte das kleine Dorf damit zum Schenkenländchen. Nach mehreren Besitzerwechseln wurde Pätz 1717 an den Preußenkönig Friedrich Wilhelm I. verkauft, der es seiner Herrschaft Königs Wusterhausen zuschlug.

Durch eine im Jahre 1938 vollzogene verwaltungstechnische Zusammenlegung der Ortslagen von Groß-Besten und Klein-Besten entstand die Gemeinde Bestensee mit ca. 2.800 Einwohnern. Durch Eingemeindungen weiterer Siedlungen, wie der Vorder- und Hintersiedlung, war 1964 eine Einwohnerzahl von 3.350 in Bestensee erreicht. In Pätz wohnten zu der Zeit rund 750 Einwohner.

Mit der Errichtung eines Neubaugebietes Ende der 60er Jahre östlich der Glunze, im Siedlungsteil Glunzbusch, stieg die Einwohnerzahl in Bestensee auf 5.200 an.

Mit dem letzten Stand vor dem Wirksamwerden der gesetzlichen Neugliederungen (Bevölkerungsstand vom 30. September 2003; Gebietsstand 30.9.2003) hatte die Gemeinde Bestensee 5.504 Einwohner. In der damals amtsangehörigen Gemeinde Pätz des Amtes Friedersdorf wohnten 790 Einwohner.

Anfang des Jahres 2018 waren in der gesamten Gemeinde Bestensee bereits 7.834 Einwohner gemeldet.

Gewerbe

Die Erschließung von Tonvorräten, in unmittelbarer Nähe der Kreisstraße (der heutigen B179), und dessen örtliche Verarbeitung in Pätz führten etwa um 1895 zum Bau einer Ziegelei. Bis zu 25 Millionen Steine wurden jährlich in Pätz hergestellt. Die gewerbliche Entwicklung führte zu einer Bindung von Arbeitskräften und zu einer Erweiterung der Infrastruktur, in deren Folge eine Eisenbahnanbindung von Bestensee aus erfolgte. Die Ziegelei, die außerhalb des ursprünglichen Kerngebietes von Pätz mit Arbeiter- und Wohnunterkünften errichtet wurde, führte zu einer zweiten Zentrumsbildung an der heutigen B179, in deren Folge sich die Tendenz zu einem Zusammenwachsen der Siedlungsflächen von Bestensee (Glunzbusch, „Neubaugebiet“) und Pätz um den östlichen Vordersee herum einstellte.

Im Gebiet des Betriebsgeländes der früheren Ziegelei, das in der DDR militärisch genutzt wurde, wurde 1991 das Technologie- und Berufsbildungszentrum Königs Wusterhausen gGmbH (tbz) als Einrichtung der beruflichen Aus- und Weiterbildung eingerichtet. Die Angebotspalette umfasst berufsvorbereitende Maßnahmen, berufliche Erstausbildung, Fortbildung und Umschulung, Firmenschulungen, ausbildungsbegleitende Hilfen, Beschäftigungsprojekte und Vorbereitungslehrgänge für die Meisterprüfung im Handwerk. Mit der Förderung durch die Bundesanstalt für Arbeit, des Landes Brandenburg, des Landkreises Dahme-Spreewald und die Europäische Union wurde auf der überwiegend militärisch genutzten Liegenschaft ein Beispiel erfolgreicher Konversion geschaffen.

Das tbz hat sich seit 1991 zu einem anerkannten Bildungsträger entwickelt und arbeitet eng mit den Arbeitsagenturen, den Handwerkskammern, den Industrie- und Handelskammern, den Landes- und kommunalen Behörden zusammen. 120 Mitarbeiter - Dozenten, Lehrkräfte, Diplomingenieure, Meister, Sozialpädagogen Psychologen u.a. - vermitteln eine praxisnahe, moderne Ausbildung auf über 12.000m² Ausbildungsfläche.

Im Hauptort Bestensee entwickelte sich außer einem Zweigbetrieb des Möbelwerkes Zernsdorf und dem Kombinat für industrielle Mast (KIM), heute ein Betrieb für Geflügelhaltung (Spreenhagener Vermehrungsbetrieb für Legehennen), kein wesentliches industrielles Gewerbe. Der Vermehrungsbetrieb für Legehennen ist neben dem tbz der wichtigste Arbeitgeber in der Gemeinde und in stetigem Wachstum begriffen, wie auch durch die im Rahmen der 2. Änderung des FNP Bestensee eingeführten Änderungsbereiche dokumentiert wurde. Die bauliche Erweiterung an der Motzener Straße (L10) sowie die zusätzliche Kapazitätsvergrößerung der Legehennenanlage (L11) südlich des Marienhofer Bergs ist abgeschlossen.

Die Gemeinde weist durch das Vorhandensein des im Wesentlichen nur einen vorhandenen und dominanten größeren Betriebes eher eine wirtschaftliche Monostruktur auf und ist deshalb hinsichtlich ihrer weiteren

3. Änderung des FNP der Gemeinde Bestensee

ökonomischen Entwicklung mit einem gewissen „Risiko“ behaftet. Zielstellung der Gemeinde bleibt deshalb eine gemischte Wirtschaftsstruktur durch Ansiedlung weiterer Klein- und Mittelbetriebe im Ortsteil Bestensee und auch im Ortsteil Pätz.

2 Darstellungen der 3. Änderung des FNP

2.1 Erläuterungen zu den Hauptänderungsbereichen

Lfd. Nr.:	Bezeichnung	Darstellung 3. Änderung	Darstellung 2. Änderung
2	Campingplatz "Kiessee"	Sonderbaufläche (Woch)	Sonderbaufläche (Camping)
3	Straßenbegleitende Wohnbaufläche in der "Siedlung D"	Wohnbaufläche (W3)	Wald
4	Erweiterung Dorfgebiet „Schmiedeweg“	Dorfgebiet (MD)	Untergeordnete Straßen Wohnbaufläche (W3)
6	Wochenendhausgebiet „Schönheider Weg“	Sonderbaufläche (Woch) Wohnbaufläche (W2) untergeordnete Straßen	Grünfläche
8	Ergänzung Mischgebiet / Hauptstr. 6	Mischgebietsfläche (MI1)	Eingeschr. Gewerbegebiet (GEe) Wald
9	Wohnbaufläche Bachstraße #1	Wohnbaufläche (W2)	Grünfläche
10	Wohnbaufläche Bachstraße #2	Wohnbaufläche (W2) Untergeordnete Straßen	Grünfläche
11	Mischgebietsfläche am Rande der Vordersiedlung	Mischgebietsfläche (MI2)	Wohnbaufläche (W3)
13	Sonderbaufläche Bildungszentrum Pätz	Sonderbaufläche (Bildungszentr.)	Gewerbliche Baufläche (G2)
16	Sonderbaufläche „Woch“ Hintersiedlung	Sonderbaufläche (Woch)	Wald
18	Wohnbaufläche Hauptstraße 7	Wohnbaufläche (W2)	Grünfläche
22	Wohnbaufläche „Bergweg, Vordersiedlung“	Wohnbaufläche (W3)	Wald
24	Wohnbau- und Mischgebietsflächenanpassung 1	Grünfläche	Wohnbaufläche (W3)
25	Wohnbau- und Mischgebietsflächenanpassung 2	Grünfläche	Mischgebiet (MI1)
26	Wohnbau- und Mischgebietsflächenanpassung 3	Grünfläche	Mischgebiet (MI1)
27	Wohnbau- und Mischgebietsflächenanpassung 4	Grünfläche	Dorfgebiet (MD)
28	Wohnbau- und Mischgebietsflächenanpassung 5	Wald	Wohnbaufläche (W1)
29	Wohnbau- und Mischgebietsflächenanpassung 6	Wald	Wohnbaufläche (W1)
30	Wohnbau- und Mischgebietsflächenanpassung 7	Grünfläche	Wohnbaufläche (W3)
31	Wohnbau- und Mischgebietsflächenanpassung 8	Wald	Wohnbaufläche (W1)
34	Friedenstraße / Menzelstraße – B-Plan „Am Glunzbusch“	Grünfläche Wald Wohnbaufläche (W2)	Wohnbaufläche (W2) Grünfläche (W2)

Tabelle 2: Übersicht über die Änderungsbereiche

Im Zuge der Erarbeitung der Entwurfsfassung (Qualifizierung des Vorentwurfs hin zum Entwurf und hin zur Fassung zum neuen Feststellungsbeschluss) wurden die Änderungsbereiche 6, 8, 16, und 17 geändert. Änderungsbereich 12 ist entfallen. Die Änderungsbereiche 17 bis 21 waren zunächst im Entwurf und die Änderungsbereiche 22-34 im erweiterten Entwurf hinzugekommen, wobei die Änderungsflächen 1, 5, 7, 14, 15, 17, 19, 20, 21, 23, 32 und 33 wegen dem Fehlen der Vereinbarkeit mit der Lage in den Landschaftsschutzgebieten "Teupitz-Köriser Seengebiet", "Notte-Niederung" und "Dahme-Heideseen" nicht mehr Gegenstand der 3. Änderung des FNP sind.

2.1.1 Änderungsbereich 2: Campingplatz "Kiessee"

Für den Campingplatz Kiessee besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, dessen Flächenfestsetzungen in die FNP-Darstellungen im Zuge der 1. Änderung (2005) übernommen wurde. Nach zwischenzeitlicher Nutzungsaufgabe einiger „wilder“ Campingplätze wie z.B. dem am Tonsee im Ortsteil Pätz und in Zusammenhang mit der bauordnungsrechtlichen Versagung von ungenehmigten Wochenendhausnutzungen auf genehmigten Campingplätzen in der Region Dahmeland wächst die Nachfrage nach einer Wochenendhausnutzung im Sinne des Bauordnungsrechts stetig. Hintergrund ist, dass die Bedürfnisse der Dauercamper auf Campingplätzen, die den Vorschriften der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatzverordnung entsprechen, nur schwer erfüllt werden können. Dauercamper entwickeln

3. Änderung des FNP der Gemeinde Bestensee

im Unterschied zum Feriencamping häufig eine gewisse „Häuslichkeit“ auf ihren Parzellen, was dann zu ordnungsrechtlichen Konflikten führen kann. Dies trifft vor allem auf dauerhaft aufgestellte, nicht mehr jederzeit ortsveränderliche Campingunterkünfte zu, die bauordnungsrechtlich letztlich als Wochenendhäuser beurteilt werden müssen.

Die Nachfrage nach zulässigen Standplätzen beinhaltet neben dem Zugang zu einem Badensee, dass die typische „Campingplatzatmosphäre“, die gastronomische Campingplatzversorgung, aber auch die Betreuung durch einen Platzwart mit Gewährleistung der „Wintersicherheit“ und Bereitstellung sanitärer Anlagen nach heutigen Ansprüchen gewährleistet bleiben sollen. Der Betreiber des Campingplatzes Kiessee möchte diese spezifische Nachfrage der Dauercamper bedienen und hat beantragt, im östlichen, auch medienseitig bereits voll erschlossenen Teilgebiet des Campingplatzgebietes eine Wochenendnutzung (i.S. eines „verfestigten Dauercampings“) zuzulassen. Die Gemeinde beabsichtigt, den B-Plan „Kiessee“ entsprechend zu ändern. Das anfallende Abwasser in dem geplanten Wochenendhausgebiet wird zentral entsorgt.

Flächenbilanzveränderung:

Zugang SO Woch	30.827 m ² (3,08 ha)
Abgang Campingplatzgebiet	30.827 m ² (3,08 ha)
(Verbleib SO Camping:	3,45 ha)

2.1.2 Änderungsbereich 3: straßenbegleitende Wohnbaufläche in der "Siedlung D"

Das Gebiet der „Siedlung D“ wurde im Verfahren zur 1. Änderung des FNP als Waldfläche ausgewiesen. Die Umnutzung zum Wald (Antrag auf Erstaufforstungsgenehmigung) wurde bisher nicht eingeleitet; das Gebiet ist nach wie vor eine unbebaute Brachfläche innerhalb der Siedlung „Schenkendorfer Weg“. Nach Abstimmung zwischen Gemeinde und Eigentümer soll im Interesse einer Minderung der Erschließungsbeitragslasten für die Anlieger (Verteilung der Erschließungskosten auf einen größere Anzahl von Anliegergrundstücken) und eines geordneten Abschlusses der Siedlungsentwicklung im Schenkendorfer Weg wieder eine straßenbegleitende Bebauung zugelassen werden. Vorbild ist die durch Ergänzungssatzung „Schenkendorfer Weg“ (2007) ermöglichte und inzwischen auch realisierte Bebauung.

Das Vorhaben ist aus gemeindlicher Sicht mit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vereinbar, weil es sich hier um eine für Wohnnutzung voll erschlossene Fläche handelt, die bereits baulich vorgeprägt ist; die bauliche Nutzung des Bereichs wurde durch eine zwischenzeitlich erteilte Baugenehmigung bereits eingeleitet. Eine flächenbeanspruchende Neuerschließung (z.B. Straßenbau) ist nicht erforderlich.

Die neue Siedlungsfläche schließt an bestehendes Siedlungsgebiet an.

Flächenbilanzveränderung:

Zugang W3	3.300 m ² (0,33 ha)
Abgang Wald	3.300 m ² (0,33 ha)

2.1.3 Änderungsbereich 4: Erweiterung Dorfgebiet „Schmiedeweg“

Der im rechtswirksamen FNP (2008) als Wohnbaufläche (W3) dargestellte Änderungsbereich ist von der tatsächlichen Nutzungsstruktur her dem westlich anliegenden „ländlichen Mischgebiet“ (Dorfgebiet) zuzurechnen. Durch die Änderung der Ausweisung im FNP soll auch im entsprechend geprägten Bereich des Schmiedeweges kleingewerbliche Nutzung ermöglicht werden, die sowohl dem Wohnen als auch dem Erwerb seiner Bewohner dient. Zulässig werden sollen dadurch mittelbar insbesondere einzelne LKW-Stellplätze, die in Zusammenhang mit dem Erwerb der Bewohner des Gebietes stehen und von denen man ausgehen kann, dass sie nicht unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft auslösen.

Flächenbilanzveränderung:

Zugang MD	3.324 m ² (0,33 ha)
Abgang Straßenverkehrsfläche	260 m ² (0,03 ha)
Abgang W3	3.064 m ² (0,30 ha)

2.1.4 Änderungsbereich 6: Wochenendhausgebiet „Schönheider Weg“

Bei dem Änderungsbereich „Schönheider Weg“ handelt es sich um ein Gebiet, dessen baulicher Bestand teilweise schon auf topographischen Karten des Jahres 1903 zeichnerisch dargestellt wurde. Derzeit überwiegt die Wochenendnutzung, die jedoch vor allem im Norden und Süden des Gebietes, entlang der Bahnstraße, von Wohnnutzung durchbrochen wird. Die bisherige Darstellung als Grünfläche im rechtswirksamen FNP i.d.F von 2008 spiegelt dabei weder die tatsächliche Nutzung, noch den gemeindlichen Willen zur Sicherung dieses Gebietes für Zwecke der Wochenendnutzung wider. Als Dokumentation der angestrebten städtebaulichen Entwicklung erfolgte mit Beschluss-Nr. 03/02/11 der Gemeindevertretung der Einleitungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schönheider Weg“, der am 18.06.2013 als Satzung beschlossen wurde. Vorgesehen ist in dessen Rahmen die Festsetzung eines Sondergebietes gem. §10 BauNVO (Wochenendhausgebiet), wobei rechtmäßig errichteter Bestand an Wohnnutzung dauerhaft planungsrechtlich gesichert, zusätzliche Wohnnutzung dagegen ausgeschlossen werden soll. Die Änderung des F-Planes erfolgt im Parallelverfahren zur B-Planaufstellung gem. §8 (3) BauGB.

Flächenbilanzveränderung

Zugang Sonderbaufläche (Woch)	27.503 m ² (2,75 ha)
Zugang untergeordnete Straßen	1.277 m ² (0,13 ha)
Zugang W2	6.093 m ² (0,61 ha)
Abgang Grünfläche	34.873 m ² (3,49 ha)

2.1.5 Änderungsbereich 8: Ergänzung Mischgebiet / Hauptstraße 6

Das nördlich der Hauptstraße gelegene Mischgebiet (MI1) soll zu Lasten der Waldausweisung in östliche Richtung erweitert werden. Teile der Fläche werden im Grundbuch hinsichtlich ihrer Wirtschaftsart als „Gebäude- und Freifläche“ geführt, was auch die frühere Nutzung zu Wohnzwecken dokumentiert, die aufgegeben wurde. Die faktische Waldeigenschaft der Fläche hat sich daraufhin auf dem Wege der Sukzession eingestellt.

Die westlichen Anliegergrundstücke an der Hauptstraße sind im rechtswirksamen FNP (2008) bereits als Mischgebietsflächen (MI1) festgelegt und bebaut. Ebenso sind Grundstücke östlich und tlw. nördlich des Änderungsbereiches bereits bebaut.

Die Änderung ist innerhalb des rechtskräftigen Satzungsgebietes der Satzung gem. §34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB „Schmale Straße/Bauernweg“ gelegen.

Flächenbilanzveränderung

Zugang Mischgebietsfläche MI1	4.146 m ² (0,42 ha)
Abgang Wald	3.850 m ² (0,39 ha)
Abgang eingeschränktes Gewerbegebiet	296 m ² (0,03 ha)

2.1.6 Änderungsbereich 9: Wohnbaufläche Bachstraße #1

Zwischen der Bachstraße und der Sonderbaufläche (Fisch) sollen rechtskräftig bebaute Bereiche entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Wohnbaufläche (W2) dargestellt werden. Zwischen den Bestandserschließungswegen ist die obere Hälfte bereits vollständig bebaut, im südlichen Änderungsbereich wurde vom Landkreis Dahme-Spreewald ein Bauantrag für die Bachstraße 9a positiv beschieden. Damit ist

3. Änderung des FNP der Gemeinde Bestensee

ein Bebauungszusammenhang mit den umgebenden Wohnbauflächen festzustellen, der die bisherige Ausweisung einer Grünfläche faktisch nicht mehr rechtfertigt.

Die Darstellung von Wohnbaufläche hält einen Abstand von 50m zum Uferbereich des Pätzer Vordersees ein.

Flächenbilanzveränderung

Zugang Wohnbaufläche W2	2.591 m ² (0,26 ha)
Abgang Grünfläche	2.591 m ² (0,26 ha)

2.1.7 Änderungsbereich 10: Wohnbaufläche Bachstraße #2

Zwischen der Bachstraße und dem Pätzer Vordersee, südlich der Schillerstraße und im direkten nördlichen Anschluss an die Wohnbauflächendarstellung (W1) im Bereich des Bebauungsplanes Wustrocken sollen bereits vollständig rechtskräftig bebaute Bereiche entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Wohnbaufläche (W2) dargestellt werden. Die bisherige Ausweisung als Grünfläche ist hier nicht sachgerecht.

Die Darstellung von Wohnbaufläche hält einen Abstand von 50m zum Uferbereich des Pätzer Vordersees ein.

Flächenbilanzveränderung

Zugang Wohnbaufläche W2	3.920 m ² (0,39 ha)
Zugang untergeordnete Straßen	102 m ² (0,01 ha)
Abgang Grünfläche	4.022 m ² (0,40 ha)

2.1.8 Änderungsbereich 11: Mischgebietsfläche am Rande der Vordersiedlung

Die in Bestensee alteingesessene Fa. DFH-Fernmeldebau betreibt an ihrem Betriebssitz in der Thälmannstraße 32 einen Abstell- und Lagerplatz zur Zwischenlagerung von Kabeltrommeln, Fernmeldemasten, Kleinbauzeug und Einsatzfahrzeugen. Der Firmeninhaber hat auf dem Grundstück seinen Wohnsitz. Durch die seit 1998 heranrückende Wohnbebauung wird es dem Unternehmen erschwert, Investitionen zur Sicherung seiner Wettbewerbsfähigkeit durchzuführen, insbesondere die Errichtung einer Abstellhalle für Fahrzeuge und Ausrüstung zur Genehmigung zu bringen. Zur Lösung des Gemengelagekonflikts wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes geprüft, dessen Ziel die Zulässigkeit der bestehenden gewerblichen Nutzung sein könnte und dieser auch eine angemessene Entwicklungsperspektive eröffnen würde.

Die Darstellung einer Mischgebietsfläche zu Lasten der Wohnbauflächenausweisung am Rande der Vordersiedlung ist Ausdruck der angestrebten Entwicklung in der Gemeinde Bestensee. Kleineren und mittleren Betriebsstandorten soll auch in der Umgebung von überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereichen Raum für einen angemessenen Betrieb zugestanden werden, wenn sie nicht in unzumutbarer Weise Belästigungen für die Nachbarschaft auslösen. Im vorliegenden Falle ist dies eher zu verneinen, da z.B. der geplante Bau einer kleinen Lagerhalle den lärmträchtigen Umgang mit Material und Fahrzeugen im Freien reduziert.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Beurteilung der immissionsschutzfachlichen Zulässigkeit der geplanten gewerblichen Erweiterungsvorhaben in einem Baugenehmigungsverfahren auch weiterhin die angrenzenden Wohngrundstücke mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes zu berücksichtigen sind. Dabei ist vom Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme in einer gewachsenen Gemengelage auszugehen.

Flächenbilanzveränderung

Zugang Mischgebietsfläche (MI2)	5.679 m ² (0,57 ha)
Abgang Wohnbaufläche (W3)	5.679 m ² (0,57 ha)

2.1.9 Änderungsbereich 13: Sonderbaufläche „Bildungszentrum“ Pätz

Die Gemeinde Bestensee plant, die städtebauliche Entwicklung von gewerblichen Nutzungsstrukturen an die sich verändernden Bedürfnisse der gewerblichen Wirtschaft anzupassen und strebt gleichzeitig eine Reduzierung des Schwerlast-Ortsdurchgangsverkehrs an. In diesem Sinne ist die bisher allgemeingewerbliche Nutzung eines Teils der Baufläche (G2) südlich des Tonsees in Pätz zukünftig auszuschließen. Im Änderungsbereich befindet sich mit dem „Technologie- und Bildungszentrums Pätz“ (TBZ) eine exklusive Nutzung, die der Gebietscharakteristik eines Sondergebietes genügt. Da zudem neue gewerbegebietstypische Nutzungen künftig auch verstärkt auf verkehrlich günstiger gelegene Standorte (siehe Änderungsbereich 1) gelenkt werden sollen, erfolgt hier eine Darstellung als Sonderbaufläche „Bildungszentrum“, die flächenmäßig an die Neuausweisung von gewerblicher Baufläche am Marienhofer Berg angelehnt ist. Die verbleibende (verkleinerte) gewerbliche Baufläche ist damit den veränderten Zielsetzungen angepasst.

Flächenbilanzveränderung:

Zugang SO "Bildungszentrum": 79.235 m² (7,92 ha)
Abgang Gewerbliche Baufläche (G2): 79.235 m² (7,92 ha)

(Verbleib Gewerbliche Baufläche (G2): 9,80 ha)

2.1.10 Änderungsbereich 16: Sonderbaufläche „Woch“ Hintersiedlung

Die Walddarstellung des FNP (2008) durchbricht in diesem Bereich die gewachsene Struktur der baulichen Nutzung dieses Teils der Hintersiedlung. Der Änderungsbereich wird teilweise durch Wochenendbebauung und bereits für Wochenendnutzung vorgesehene geteilte Flurstücksflächen gekennzeichnet. Er ist insoweit als sinnvolle Abrundungsfläche dem Wochenendhausgebiet zuzurechnen. Dies wird auch durch den flurstücksmäßigen Verlauf der Verkehrsfläche „Am Haag“ unterstrichen, die in Richtung Osten als Begrenzung der Flächenausdehnung wirken soll.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung gem. §34 Abs.4 Satz 1 Nr.2 BauGB für den Ortsteil Hintersiedlung (2004).

Flächenbilanzveränderung

Zugang Sonderbaufläche (Woch) 1.663 m² (0,17 ha)
Abgang Fläche für Wald 1.663 m² (0,17 ha)

2.1.11 Änderungsbereich 18: Wohnbaufläche „Hauptstraße 7“

Der Änderungsbereich ist bauakzessorisch genutzter Teil eines traditionell für Wohnzwecke genutzten Grundstücks und ist als solcher in Bestandsbebauung entlang der Hauptstraße eingefasst. Er war Bestandteil eines angedachten Grünzugs, der von Norden her -über die Hauptstraße hinweg- bis zum Pätzer Vordersee reichen sollte. Durch zwischenzeitliche Schließung von Baulücken, insbesondere im Bereich der Bachstraße (vgl. auch ÄB 9 und 10), ist jedoch die weitere Darstellung dieser Fläche als Grünfläche nicht mehr sachgerecht. Die baulich geprägte Umgebung rechtfertigt hier einen Zugang von Wohnbaufläche (W2).

Flächenbilanzveränderung

Zugang Wohnbaufläche (W2) 2.185 m² (0,22 ha)
Abgang Grünfläche 2.185 m² (0,22 ha)

2.1.12 Änderungsbereich 22: Wohnbaufläche „Bergweg, Vordersiedlung“

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Satzung „Vordersiedlung“, ist bereits bebaut und entsprechend seinem Umfeld deutlich nutzungsgeprägt. Die bisherige Walddarstellung ist hier nicht mehr sachgerecht, weil eine Entwicklung der Fläche hin zu Wald auf langfristige Sicht nicht erfolgen kann.

Flächenbilanzveränderung

Zugang Wohnbaufläche „W3“	3.377 m ² (0,34 ha)
Abgang Fläche für Wald	3.377 m ² (0,34 ha)

2.1.13 Änderungsbereiche 24 – 31: Wohnbau- & Mischgebietsflächenanpassung

Im Rahmen der Anpassung des Flächennutzungsplangebietes der Gemeinde Bestensee an die Ziele der Raumordnung wurden die bisher dargestellten Wohngebiets-, Dorf- und Mischgebietsflächen auf ihre städtebauliche Notwendigkeit hin überprüft und neu bewertet. Im Ergebnis werden diejenigen Flächen, für die es im Betrachtungszeitraum des Flächennutzungsplanes keinen Entwicklungsansatz gibt und die sich zudem meist im Übergang zu Freiflächen befinden, nunmehr als Fläche für Wald oder Grünfläche dargestellt. Da diese Begründung auf die Änderungsbereiche 24 bis 33 in gleichem Maße anwendbar ist, wurde auf eine detaillierte Einzelbegründung im Folgenden verzichtet.

Änderungsbereich 24

Lage: unterhalb der Kur- und östlich der Puschkinstraße.

Flächenbilanzveränderung

Zugang Grünfläche	981 m ² (0,1 ha)
Abgang Wohnbaufläche (W3)	981 m ² (0,1 ha)

Änderungsbereich 25

Lage: Puschkinstraße, direkt an der Bahnstrecke und in Nachbarschaft zum Marktcenter Bestensee.

Flächenbilanzveränderung

Zugang Grünfläche	2.283 m ² (0,23 ha)
Abgang Mischgebiet (MI1)	2.283 m ² (0,23 ha)

Änderungsbereich 26

Lage: südlich der Hauptstraße, westlicher Anschluss des Einzelhandelsmarktkomplexes.

Flächenbilanzveränderung

Zugang Grünfläche	1.384 m ² (0,14 ha)
Abgang Mischgebiet (MI1)	1.384 m ² (0,14 ha)

Änderungsbereich 27

Lage: südlich des bebauten Bereichs der Dorfaue

Flächenbilanzveränderung

Zugang Grünfläche	679 m ² (0,07 ha)
Abgang Dorfgebiet (MD)	679 m ² (0,07 ha)

Änderungsbereich 28

Lage: östlich des Kuckucksweges am Pätzer Vordersee

Flächenbilanzveränderung

Zugang Wald	3.463 m ² (0,34 ha)
Abgang Wohnbaufläche (W1)	3.463 m ² (0,34 ha)

Änderungsbereich 29

Lage: an der Thälmannstraße, östlich des Meisenwegs

Flächenbilanzveränderung

Zugang Wald	886 m ² (0,09 ha)
Abgang Wohnbaufläche (W1)	886 m ² (0,09 ha)

Änderungsbereich 30

Lage: im Bereich des Waldwegs / Vordersiedlung

Flächenbilanzveränderung

Zugang Grünfläche	1.152 m ² (0,12 ha)
Abgang Wohnbaufläche (W3)	1.152 m ² (0,12 ha)

2.1.14 Änderungsbereich 34: Friedenstraße / Menzelstraße - B-Plan „Am Glunzbusch“

Der Änderungsbereich vollzieht die Festsetzungen des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes „Am Glunzbusch / B179“ im Detail nach. Im Wesentlichen wird hier ein Abgang von Wohnbaufläche zugunsten von Wald generiert.

Flächenbilanzveränderung (in Summe)

Zugang Wald	2.910 m ² (0,29 ha)
Abgang Wohnbaufläche (W2)	2.729 m ² (0,27 ha)
Abgang Grünfläche	181 m ² (0,02 ha)

2.2 Sonstige Änderungen und zeichnerische Korrekturen des Planwerks

Die Darstellungen des F-Planes wurden im Rahmen der Überarbeitung auf fehlerhafte und überkommene Inhalte hin überprüft und eine entsprechende Korrektur an den Stellen durchgeführt, die zu keiner oder zu einer nicht relevanten Änderung der Flächenbilanz führen (z.B. fortgeführte Zeichenfehler aus der digitalen Erstfassung des FNP).

Die nachfolgenden Änderungen und Korrekturen beziehen sich auf Darstellungen mit für den F-Plan relevantem Inhalt. Erfolgte Korrekturen der topographischen Zeichnungsgrundlage, wie bspw. die Entfernung der Bezeichnung „Gem-Verw.“ im Bereich der Dorfaue in Bestensee werden nicht weiter behandelt.

Weitere Korrekturen und Aktualisierungen (u.a.):

- Die Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Sportplatz ist im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Wustrocken“ entfallen. Der FNP enthielt hierzu keine Flächendarstellung, wohl

3. Änderung des FNP der Gemeinde Bestensee

- aber das Symbol für die Zweckbestimmung „Sport“. Dieses wurde entfernt.
- Die Altlastenverdachtsfläche „Deponie am Schenkendorfer Weg“ in Bestensee (ISAL-Nr.: 0329610020) wurde im Vorfeld der straßenbegleitenden Bebauung zurückgebaut. Das Symbol wurde entfernt.
- Die Altlastenverdachtsfläche „Tankstelle“ an der Königs Wusterhausener Straße (ISAL-Nr.: 0329610677) wurde fehlerhaft linksseitig der Straße markiert. Das Symbol wurde auf gleicher Höhe rechtsseitig der Straße angeordnet.
- Die ALVF mit der ISAL-Nr. 0329610819 „Deponie hinter der Motocrossstrecke, Bestensee“ wurde in die Zeichnung zu übernommen.
- Die ALVF mit der ISAL-Nr. 0329610675 „Tanksäule Bestensee“ wurde wieder in die Zeichnung übernommen.
- Die Darstellung der LSG-Grenzen wurde aktualisiert.
- Die Darstellung der Bodendenkmalfächen (Bestensee) wurde aktualisiert.
- Die Darstellung der gesetzlich gem. §30 BNatSchG geschützten Biotope wurde aktualisiert.

2.3 Flächenbilanz der Änderungsbereiche

Art der baulichen Nutzung	Fl.-Bez.	Zugang (m2)	Abgang (m2)
1. Wohnbauflächen	W1		5.299
	W2	14.789	
	W3	6.677	10.876
	W4		2.729
2. Gemischte Bauflächen	MI1	4.146	3.667
	MI2	5.679	
	MD	3.324	679
3. Gewerbliche Bauflächen	G2		79.235
	GE eingeschr.		296
4. Sonderbauflächen	SO Woch	62.592	
	SO Camping		30.827
	SO Bildungszentrum	79.235	
5. Verkehrsflächen	untergeordnete VF	1.379	260
6. Grünflächen	Grünfläche	6.479	43.852
7. Wald	Wald	8.209	14.789
	Summe	192.509	192.509

Tab. 3: Flächenbilanz der Änderungen

3 Sonstige Hinweise

a) Bergbau, Geologie und Rohstoffe

Im Bereich der Pätzer Heide wurde im Rahmen der Arbeiten des LBGR zur vorsorgenden Rohstoffsicherung in der Karte der oberflächennahen Rohstoffe KOR 50 (Blätter L 3746- Königs Wusterhausen L 3748 - Storkow, L 3946- Baruth und L 3948 -Märkisch Buchholz) eine Höffigkeit für Kalksandsteinrohstoffe und Betonzuschlagstoffe (FiS_ID -Nr. 3747204) prognostiziert. Es handelt sich hierbei um ein entsprechend den vorliegenden geologischen Grundlagendaten und aus der Kenntnis der lagerstättegeologischen Verhältnisse des Tagebaues Pätz ausgehaltenes Gebiet, in dem das Vorhandensein von Rohstoffhöffigkeiten in rohstoffwirtschaftlich brauchbaren Mächtigkeiten und Qualitäten ermittelt wurde. Mit der derzeitigen Darstellung dieses Gebietes als Waldfläche entstehen keine Widersprüche zu diesem Hinweis.

b) Landkreis Dahme-Spreewald, Stellungnahme gem. §4(2) BauGB vom 15.01.2013 (Auszug)

ba) Untere Wasserbehörde

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind über das anliegende öffentliche Netz zu sichern (Anschluss- und Benutzungszwang). Ist eine Abwasserentsorgung über das öffentliche Netz nicht möglich, ist nach Zustimmung des zuständigen Abwasserzweckverbandes, die Abwasserentsorgung entweder über eine bauartzugelassene bzw. dichte Sammelgrube (mit Nachweis) gemäß Brandenburgischer Bauordnung oder über eine biologische Kleinkläranlage nach DIN 4261 Teil 2, welche von der unteren Wasserbehörde zu erlauben ist, zu gewährleisten.

Zusätzlich zur Anzeigepflicht für Brunnen bei der unteren Wasserbehörde ist die Inbetriebnahme einer eigenen Wasserversorgungsanlage gemäß § 13 Abs. 1 und 2 TrinkwV spätestens 4 Wochen im Voraus dem Gesundheitsamt Dahme-Spreewald formlos anzuzeigen. Dabei ist die Abgabemenge an Trinkwasser (auch geschätzt) anzugeben. Mit Inbetriebnahme der Anlage ist nachzuweisen, dass in Bezug auf Trinkwasserqualität die Anforderungen der Trinkwasserverordnung eingehalten werden.

Der Bau und Betrieb des Regenentwässerungssystems hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (ATV-DVWK-138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, April 2005) zu erfolgen.

Nach § 54 Abs. 3 BbgWG ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Niederschlagswasser von Dach- und Betonflächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs. 4 BbgWG möglichst auf dem Grundstück zu versickern.

Gewässerbenutzungen (Niederschlagseinleitungen, Oberflächenwasser- bzw. Grundwasserentnahmen z. B. während der Bauphase) bedürfen gemäß § 8 WHG i.V.m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis.

Nach § 56 BbgWG sind Erdaufschlüsse (Brunnen/Wärmepumpen) anzeigepflichtig.

Gemäß § 87 BbgWG bedürfen Anlagen (z. B. Stege, Brücken, Düker) in, an, über und unter Gewässern I. Ordnung im 10-m-Bereich bzw. in, an, über und unter Gewässern II. Ordnung im 5m-Bereich, gerechnet von der Uferlinie landeinwärts, der Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

Der Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Ölheizungen) ist gemäß § 20 BbgWG i.V.m. § 126 BbgWG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

bb) Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Die Kompensationsmaßnahmen für nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern

3. Änderung des FNP der Gemeinde Bestensee

(Bodenversiegelung, Waldumwandlung) sind der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur bodenschutz- und abfallrechtlichen Prüfung und Stellungnahme bekanntzugeben.

c) Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg, Stellungnahme gem. §4(2) BauGB vom 18.01.2013 (inhaltlich angepasst an den Wegfall der SO REGEN-Flächen)

Das Planungsvorhaben befindet sich im Zuständigkeitsbereich der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg.

Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht zumindest dann berührt, wenn Darstellungen des FNP im Weiteren Luftfahrthindernisse im Sinne der §§ 14 ff Luftverkehrsgesetz (LuftVG) auslösen können.

1.

Für die Errichtung von Windkraftanlagen (Anmerkung: entfallen), die eine Höhe von 100 m über Grund überschreiten, ist die luftrechtliche Zustimmung gemäß § 14 Abs. 1 LuftVG in jedem Falle zwingend erforderlich. Der zuständigen Luftfahrtbehörde sind die Planunterlagen im Rahmen der Genehmigungsverfahren für alle Windkraftanlagen vorzulegen.

2.

Der Vollständigkeit halber weise ich bereits an dieser Stelle darauf hin, dass sich die Zustimmungs-/Genehmigungspflicht auch auf temporäre Hindernisse erstreckt. Dass heißt, die Einsatzpläne von Kränen oder ähnlichen Baugeräten, die eine Maximalhöhe von 100 m über Grund überschreiten, sind bei der Luftfahrtbehörde entsprechend zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

...

Gemäß § 14 LuftVG darf die für die Baugenehmigung zuständige Behörde außerhalb von Bauschutzbereichen der Errichtung von Bauwerken, die eine Höhe von 100 Metern über Erdoberfläche überschreiten, nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörden genehmigen. Gleiches gilt sinngemäß für Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie für andere Anlagen und Geräte. In solchen Fällen ist die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg in den weiteren Genehmigungsverfahren für die Windkraftanlagen zu beteiligen.

d) Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum - Abteilung Denkmalpflege, Schreiben vom 13.12.2012 (Auszug)

Die Erfassung der Denkmale ist im Land Brandenburg noch nicht abgeschlossen. Es ist daher mit der Eintragung weiterer Denkmale zu rechnen. Dies betrifft beispielsweise im Änderungsbereich 1, Gewerbefläche Marienhofer Berg die ziegelsichtigen Wirtschaftsgebäude, die noch nicht auf ihren Denkmalwert hin überprüft worden sind. Gegen die Ausweisung als Gewerbefläche bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die zukünftige Nutzung des Areals im Detail bzw. der Umgang mit den Gebäuden ist daher erst nach entsprechender Untersuchung des Denkmalwertes zu beurteilen.

e) Landesbetrieb Straßenwesen -Dezernat Straßenverwaltung BAB, Schreiben vom 18.01.2013 (Auszug)

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht ist zu beachten, dass die Planung von Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der A 13 oder der Verbindungsrampe der AS ansprechen sollen oder dazu geeignet sind, im Sinne des § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007, BGBl. I, S. 1206, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31. Juli 2009, BGBl. I S. 2585) und im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs grundsätzlich unzulässig ist. Ich weise deshalb darauf hin, dass an der Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes für den Änderungsbereich Nr. 1 die Niederlassung Autobahn des Landesbetriebes Straßenwesen als Verkehrsbehörde der Autobahn zu beteiligen ist.

4 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Gemäß § 245c des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) können Verfahren, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden sind. BauGB

Dies trifft für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bestensee zu. Das Verfahren soll daher auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) weitergeführt und abgeschlossen werden.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG)

Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)

Vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, Nr. 21), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016

3. Änderung des FNP der Gemeinde Bestensee

5 Übersichtsblätter FNP-Änderungsbereiche