

B-Plan Am Glunzbusch/B 179 Bestensee  
Projekt-Nr.: 11-026  
Stand: September 2012  
B-Planung: Dr. Frank Schuschke  
Umweltprüfung: Dipl.-Biol. Ursula Vogel

15537 Erkner, Am Wasserwerk 11  
Fon (03362) 5844-0, Fax (03362) 75043  
www.landplan.de, postmaster@landplan.de



**LANDPLAN GMBH**

---

# **Bebauungsplan**

## **„Am Glunzbusch/B 179“**

### **Gemeinde Bestensee**

## **Satzung**

**Begründung**  
**gemäß § 2 a BauGB**

---

**Auftraggeber: Gemeinde Bestensee**  
**Eichhornstraße 4 - 5**  
**15741 Bestensee**

---

Gliederung	Seite
1	Veranlassung, Rechtsgrundlagen, Verfahren..... 3
1.1	Veranlassung..... 3
1.2	Rechtsgrundlagen..... 3
1.3	Verfahren..... 4
2	Lage des Plangebiets und Geltungsbereich..... 4
2.1	Lage im Raum..... 4
2.2	Abgrenzung des Geltungsbereichs..... 5
2.3	Entwicklung aus dem FNP..... 5
2.4	Landesplanung..... 6
3	Kurzbeschreibung des Plangebiets..... 7
4	Inhalt des Bebauungsplanes..... 8
4.1	Art der baulichen Nutzung..... 8
4.2	Maß der baulichen Nutzung..... 8
4.2.1	Grundfläche und Grundflächenzahl..... 8
4.2.2	Zahl der Vollgeschosse..... 9
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche..... 9
4.3.1	Bauweise..... 9
4.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche..... 10
4.4	Flächen für den Gemeinbedarf..... 10
4.5	Verkehrsflächen..... 10
4.5.1	Einbindung in das überörtliche und örtliche Straßennetz (äußere Erschließung)..... 10
4.5.2	Innere Erschließung..... 11
4.5.3	Ruhender Verkehr..... 11
4.5.4	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung..... 11
4.6	Versorgungsflächen, Versorgungsanlagen und –leitungen..... 11
4.6.1	Elektrizität..... 11
4.6.2	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung..... 12
4.6.3	Abfallentsorgung..... 13
4.6.4	Telekommunikation..... 13
4.6.5	Gasversorgung..... 14
4.6.6	Fernwärmeversorgung..... 14
4.6.7	Brandschutz..... 14
4.7	Öffentliche und private Grünflächen..... 15
4.8	Wasserflächen..... 15
4.9	Waldflächen..... 15
4.10	Grünordnung..... 15
4.10.1	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... 15
4.10.2	Grünordnerische Festsetzungen..... 16
5	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise..... 16
5.1	Bodenbelastung..... 16
5.2	Immissionsschutz..... 17
5.3	Denkmalschutz..... 17
5.4	Wasserschutz..... 17
5.5	Sonstige Hinweise..... 18
6	Städtebauliche Grunddaten..... 18
7	Umweltbericht (wird als gesondertes Dokument angefügt)

# 1 Veranlassung, Rechtsgrundlagen, Verfahren

## 1.1 Veranlassung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bestensee hat am 30.09.2010 beschlossen für einen Siedlungsbereich zwischen Glunzbusch und B 179 einen Bebauungsplan (im Folgenden mit **B-Plan** abgekürzt) neu aufzustellen. Der Bebauungsplan trägt den Namen „Am Glunzbusch/B 179“.

Die Gemeinde Bestensee verfolgt mit der B-Planung das Ziel, die städtebauliche Entwicklung dieses Siedlungsbereichs geordnet weiter zu entwickeln, vorhandenes vor Jahrzehnten parzelliertes Siedlungsland einer Wohnnutzung zuzuführen und die hohe Lebens- und Wohnqualität im Gebiet zu erhalten.

Die Gesamtfläche ist bereits überwiegend baulich geprägt. Das Nutzungsspektrum reicht von Wochenendnutzung über Eigenheime bis zu Wohnungen in Geschoss- und Blockbauweise einschließlich einiger Versorgungseinrichtungen.

Mit der inhaltlichen Erarbeitung des B-Plans und der Begleitung des Verfahrens wurde die Landplan GmbH Erkner beauftragt.

## 1.2 Rechtsgrundlagen

Der B-Plan wird entsprechend folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. v. 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg** (BbgNatSchG) vom 26. Mai 2004 (GVBl. S 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/10 Nr. 28).
- **Brandenburgisches Wassergesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12 Nr. 20).
- **Waldgesetz des Landes Brandenburg** (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Mai 2009 (GVBl. I S. 175).
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) Bekanntmachung der Neufassung vom 17. September 2008 (GVBl. I Nr. 14 S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10 Nr. 39).
- **Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg** (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG -) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I Nr. 9 S. 215).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG -) vom 17. März 1998 BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).
- **Baumschutzsatzung der Gemeinde Bestensee** in der Fassung vom 26. Juni 2008

- **Gesetz über den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge** (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BIm-SchG -), vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2012 (BGBl. I S. 1421).
- **Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm** der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro 2007), in Kraft getreten am 1. Februar 2008 (GVBl. I S. 235).
- **Landesentwicklungsplan** Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 15. Mai 2009 (GVBl. II S. 186).

### 1.3 Verfahren

Am 30.09.2010 fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Bestensee den Beschluss zur Aufstellung des B-Plans „Am Glunzbusch/ B 179“ (Beschluss-Nr. 47/09/10).

Im Sommer 2011 wurde ein Vorentwurf zum B-Plan „Am Glunzbusch/B 179“ Bestensee erarbeitet und am 05.10.2011 im Bauausschuss der Gemeinde Bestensee diskutiert.

Am 15.12.2011 beschloss die Gemeindevertretung der Gemeinde Bestensee die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Information der Behörden und weiterer betroffener Träger öffentlicher Belange (TÖB) über die Planungsabsicht gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Beschluss-Nr. 41/12/11).

Die Offenlegung zur frühzeitigen Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 13.02.-14.03.2012 statt.

Mit Schreiben vom 19.01.2012 wurden von der Planung betroffene Behörden und weitere Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung informiert und um Mitteilung zu beachtender Belange sowie zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Schreiben vom 22.02.2012 die das Plangebiet betreffenden Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mitgeteilt.

In Auswertung der mitgeteilten Belange wurde ein Entwurf des B-Plans „Am Glunzbusch/ B 179“ erarbeitet und von der Gemeindevertretung der Gemeinde Bestensee am 14.06.2012 zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt (Beschluss-Nr. 18/06/12).

Die Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des B-Plans erfolgte im Zeitraum vom 09.07.2012 bis zum 10.08.2012. Mit Ausnahme der Wohnungsgesellschaft TAG wurden im Rahmen der Offenlegung keine Anregungen oder Hinweise von Bürgern gegeben.

Mit Schreiben vom 20.06.2012 wurden die betroffenen Behörden, weitere Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden (TÖB) zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Als Frist für die Abgabe einer Stellungnahme wurde der 10.08.2012 genannt. Von den beteiligten 21 TÖB gaben 12 eine Stellungnahme ab.

Im September 2012 wurde der Abwägungsvorschlag in den zuständigen Gremien der Gemeinde Bestensee behandelt, auf der Grundlage von der Gemeindevertretung der Gemeinde Bestensee abgewogen und der B-Plan als Satzung beschlossen.

## 2 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

### 2.1 Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Bestensee im Landkreis Dahme-Spreewald.

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst den größten Teil des Siedlungsbereichs von Bestensee östlich der Cottbuser Bahn an der Bundesstraße B 179.

Das Plangebiet befindet sich ca. 1.300 m vom Bestenseer Ortskern und 1.200 m vom Haltepunkt Bestensee an der Cottbuser Bahn entfernt.

Der Siedlungsbereich ist günstig in das örtliche und regionale Straßenverkehrsnetz eingebunden: Es wird von den Bundesstraßen B 179 Berlin – Spreewald und B 246 Beeskow – Zossen tangiert, auf letzterer kann nach ca. 4,5 km die Anschlussstelle Bestensee an der A 13 erreicht werden.

## 2.2 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Im Ergebnis der Beteiligungen zum Vorentwurf wird der Geltungsbereich im Süden um die Flächen des Heizwerkes, des Wasserwerkes sowie der Garagenkomplexe an der Mozartstraße verringert.

Das B-Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Bestensee und umfasst folgende Fluren und Flurstücke:

- Flurstücke der Flur 4 (Beethovenstraße),
- Flurstücke der Flur 5 (zwischen Mozartstraße und Hauptstraße westlich der Zufahrt von der B 246 zur Mozartstraße, Abschnitt am Wasserwerk),
- Flurstücke der Flur 13 (zwischen Freiligrathstraße und Mozartstraße, zwischen Friedensstraße und Freiligrathstraße, zwischen Menzelstraße und Friedensstraße, zwischen Böcklinstraße und Menzelstraße, zwischen Schubertstraße und Beethovenstraße).

Die Fläche wird begrenzt:

- im Westen vom Waldgebiet entlang der Straße Am Glunzbusch bis zum Todtnitzsee,
- im Norden vom Waldgebiet nördlich der Beethovenstraße,
- im Osten von der Bundesstraße B 179 (Spreewaldstraße),
- im Süden von der Bundesstraße B 246 (Hauptstraße), der Zufahrtstraße von der B 246 zur Mozartstraße (Abschnitt am Wasserwerk), der östlichen Mozartstraße.

In den Geltungsbereich nicht mit einbezogen sind die Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen an der Friedenstraße / Ecke Hauptstraße, seit dem Planungsstadium „Entwurf“ das Wasserwerk, das Heizwerk und die Garagenkomplexe an der Mozartstraße.

## 2.3 Entwicklung aus dem FNP

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bestensee erlangte 2006 Rechtskraft. Die 2. Änderung des FNP wurde im Dezember 2010 genehmigt. Sie erlangte 2011 Rechtskraft.

Im rechtskräftigen FNP sind bezüglich des B-Plangebiets dargestellt:

- Wohnbauflächen mit den Bezeichnungen W1 bis W3, wobei die Nutzungsintensität von W1 zu W3 abnimmt; auch die noch vorhandenen Waldinseln insbesondere zwischen der Menzelstraße und der Böcklinstraße sind im rechtskräftigen FNP als Wohnbauflächen dargestellt,
- die innerörtlichen Erschließungsstraßen,
- Flächen für Ver- und Entsorgung mit den Zweckbestimmungen Wasser, Fernwärme, Abwasser,
- Waldflächen westlich der Straße Am Glunzbusch sowie zwischen dem Plangebiet und der Hauptstraße (B 246),
- zwei geschützte Biotope beiderseits der Menzelstraße,
- die Trinkwasserschutzzone II und III des Wasserwerkes,
- zwei Altlastenverdachtsflächen (Flur 5 Flurstück 14 und Flur 13 Flurstück 226).

(Gemäß Mitteilung der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde besteht dieser Altlastenverdacht nicht mehr.)

## 2.4 Landesplanung

Seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wird das Planvorhaben folgendermaßen bewertet<sup>1</sup>:

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) trifft gemäß Festlegungskarte 1 für das Plangebiet keine gebietsbezogenen Festlegungen.

Die Gemeinde Bestensee ist im System der Zentralen Orte nach Abschnitt 2 des LEP B-B nicht als Zentraler Ort festgesetzt.

Da im gesamten Plangebiet eine Wohnnutzung (Festsetzung WA) angestrebt wird, ist vor allem die Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Zielfestlegungen gemäß 4.5 LEP B-B zu überprüfen.

Der für Bestensee als Nicht-Zentraler Ort maßgebliche Plansatz 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 3 LEP B-B ermöglicht die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption. Die Begründung des Plansatzes konkretisiert den Begriff der Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht. Mit der angezeigten Planung „Am Glunzbusch/ B 179“ wird nicht gezielt die Entwicklung neuer Siedlungsflächen außerhalb der Ortslagen vorbereitet,

sondern es sollen neben der städtebaulichen Neuordnung der Wohnsiedlungsflächen die Nachverdichtungspotenziale in einem bestehenden Gebiet erschlossen werden und die bauplanerischen Voraussetzungen zur Umnutzung von Wochenendhausgebieten in Wohnsiedlungsflächen geschaffen werden. Bei der raumordnerischen Bewertung wird davon ausgegangen, dass es sich bei der vorliegenden Planung um einen Fall der Innenentwicklung handelt.

Darüber hinaus ist die Vereinbarkeit der Planung mit 4.5 Abs. 3 LEP B-B zu prüfen. Laut vorliegender Planbegründung leben fast ein Drittel der Einwohner des Ortsteils Bestensee im Plangebiet (1770 Personen). Mit Nebenwohnsitz sollen 195 Einwohner gemeldet sein. Allerdings lassen sich aus diesen Zahlen nicht bereits Rückschlüsse zur derzeit räumlich differenzierten Nutzung des Plangebiets ableiten. Die dauerhafte Wohnnutzung nimmt nach Augenscheinnahme im Plangebiet nach Norden hin ab und im Gegenzug die Erholungsnutzung in Form von Wochenendhausbebauung zu. Zulässig ist eine Umnutzung von Wochenendhausgebieten in Wohnen nach 4.5 (Z) Abs. 3 LEP B-B nur, wenn sie siedlungsstrukturell an vorhandene (durch Wohnen geprägte) Siedlungsgebiete angebunden sind und die Erschließung gesichert ist. In der Planbegründung ist daher die Erfüllung dieser Voraussetzungen für die noch durch Wochenendhausbebauung geprägten Bereiche darzulegen, um die Vereinbarkeit der angezeigten Planung mit den Zielen der Raumordnung abschließend in der Behördenbeteiligung prüfen zu können.

*Fazit für die Bebauungsplanung:*

*Die Gemeinde Bestensee geht davon aus, dass die genannten Voraussetzungen – Anschluss an vorhandene, durch Wohnen geprägte Siedlungsbereiche und gesicherte Erschließung – erfüllt werden:*

- *Alle heute noch teilweise von Wochenendhausnutzung geprägten Teilbereiche beinhalten auch Wohnnutzung mit städtebaulich relevantem Gewicht; und dieses nimmt unabhängig von der Bebauungsplanung zu. Auch im Norden des Plangebiets, wo gegenwärtig noch etwa die Hälfte der Grundstücke mit Wochenendhäusern genutzt werden, gibt es keine Wochenendhausnutzung, die nicht durch Wohnnutzung in der Umgebung geprägt wird.*
- *Alle Siedlungsbereiche im Geltungsbereich des B-Plans sind infrastrukturell voll erschlossen – mit ausreichend dimensionierten Straßen, mit zentralem Trinkwasseranschluss, mit zentraler Schmutzwasserentsorgung.*

Auf das Erfordernis der angemessenen Berücksichtigung der Belange des Freiraumschutzes gemäß § 6 Abs. 1 LEPro 2007 und 5.1 (G) LEP B-B (sparsamer Umgang mit nicht erneuerbaren Ressourcen insbesondere mit dem die Siedlung Glunzbusch prägenden Baum- und Waldbestand) und auf das Erfordernis der Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse gemäß § 2 Nr. 6 ROG wird hingewiesen.

---

<sup>1</sup> Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Schreiben vom 22.02.2012

#### *Fazit für die Bebauungsplanung:*

*Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,3 in allen mit Siedlungshäusern geprägten Teilbereichen wird das in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4 als Obergrenze mit Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 17 BauNVO) nicht ausgeschöpft, um die gegebene gute Durchgrünung der Wohngebiete dauerhaft zu sichern. Außerdem erfolgen Festsetzungen und Verweise auf Maßnahmen zur Grünordnung. Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Bestensee gilt auch für das Plangebiet.*

Zum eingereichten Entwurf des B-Plans äußert sich die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wie folgt<sup>2</sup>:

„Dem Entwurf des Bebauungsplanes „Am Glunzbusch / B 179“ (Stand Mai 2012) der Gemeinde Bestensee stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen. Die für diese Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind u.E. angemessen berücksichtigt.“

### **3 Kurzbeschreibung des Plangebiets (Bestand)**

Das Plangebiet umfasst einen seit Jahrzehnten entwickelten Siedlungsbereich. Auf überwiegend mit Kiefern bestockten Sandböden wurden Wohngrundstücke parzelliert und zum größten Teil inzwischen bebaut:

- beiderseits der Freiligrathstraße und auf der Südseite der Menzelstraße mit überwiegend zweigeschossigen Einfamilienhäusern – dort gibt es nur noch vier bis sechs unbebaute Grundstücke,
- zwischen der Menzelstraße und der Böcklinstraße ebenfalls mit meist zweistöckigen Einfamilienhäusern und an der diesen Bereich querenden Hermann-Löns-Straße mit Wochenendhäusern – dieser Bereich ist bisher weniger dicht bebaut, und es gibt dort noch auf etwa der Hälfte der Parzellen keine Bebauung; diese Grundstücke sind noch bewaldet,
- zwischen Böcklinstraße, Schubertstraße und Beethovenstraße sind inzwischen die meisten Parzellen baulich genutzt, zum Teil mit ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern, zum Teil mit Wochenendhäusern,
- entlang der Friedenstraße und zwischen der Mozartstraße und der Hauptstraße entstanden in den 80er Jahren des vorigen Jahrhunderts vier- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich die Versorgungseinrichtungen Wasserwerk Bestensee und ein Heizwerk zur Erzeugung von Fernwärme für die Wohnblöcke. Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs stehen ebenfalls an das Plangebiet angrenzend an der Spreewaldstraße (B 179) / Ecke Friedenstraße zur Verfügung.

An der Mozartstraße gibt es eine kirchliche Einrichtung.

Das Straßennetz im Siedlungsgebiet ist bereits relativ gut ausgebaut bzw. wird gegenwärtig und in den nächsten Jahren qualitativ vervollständigt. Die Straßenzüge sind relativ breit mit breiten, straßenbegleitenden Grünzügen. Gehwege gibt es nur im Bereich der Wohnblöcke.

Das Plangebiet ist in umgebende Waldgebiete gut eingebettet und insgesamt sehr gut durchgrünt. Das gilt auch für die Teilbereiche mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern.

Bestensee hatte am 01.08.2011 6.601 Einwohner, davon in Bestensee ohne Ortsteil Pätz 5.754 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 1.184 gemeldete Nebenwohnsitze<sup>3</sup>. Das waren 365 Einwohner mit Hauptwohnsitz mehr als 1995. Im Geltungsbereich des B-Plans wohnten am 01.08.2011 1.770 Einwohner mit Hauptwohnsitz sowie 195 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Somit wohnen im Plangebiet fast ein Drittel der Einwohner von Bestensee (ohne Pätz).

---

<sup>2</sup> Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Schreiben vom 02.08.2012

<sup>3</sup> Gemeinde Bestensee, Ordnungsamt, Meldebehörde: Zuarbeit Einwohnerzahlen Ortslage Glunzbusch Stichtag 01.08.2011

## 4 Inhalt des Bebauungsplans

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des B-Plans werden allgemeine Wohngebiete gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO festgesetzt.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich nicht zwischen den einzelnen Teilbereichen unterschieden, insbesondere auch nicht zwischen den von Einfamilienhäusern geprägten Siedlungsbereichen und denen mit Häusern in Geschossbauweise.

In allen Baufeldern sind Wohngebäude zulässig.

Weiterhin zulässig sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, außerdem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 BauNVO).

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung zugelassen. Die Zulässigkeit für diese Nutzungen ergibt sich aus dem Nachweis, dass sie die Hauptnutzung „Wohnen“ nicht stören.

Dagegen werden Nutzungen, wie Tankstellen oder Gartenbaubetriebe, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ebenfalls ausnahmsweise zulässig wären, im B-Plangebiet „Am Glunzbusch/B 179“ ausgeschlossen, weil begründet vermutet werden kann, dass diese Nutzungen zusätzlichen, störenden Verkehr anziehen.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen, zu denen Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, richtet sich im Übrigen nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Bestensee einschließlich der in der Anlage zur Stellplatzsatzung festgelegten Richtzahlen<sup>4</sup>.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Da im Plangebiet bereits ca. drei Viertel der Fläche baulich genutzt werden, erscheint die Festsetzung der Kennzahlen Grundfläche/ Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse als sinnvoll und ausreichend. Festsetzungen zur Bauhöhe werden nicht getroffen, da sich deren Zulässigkeit an der jeweiligen baulichen Umgebung der festgesetzten Baufelder orientiert. Die Geschossfläche, deren Festsetzung im B-Plan nicht zwingend ist, ergibt sich aus der Grundfläche in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse.

#### 4.2.1 Grundfläche und Grundflächenzahl

Als Grundflächenzahl (GRZ) – m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche – gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 17 und 19 BauNVO wird festgesetzt:

- eine **GRZ von 0,3** für die mit Einfamilienhäusern geprägten Siedlungsbereiche
  - beiderseits der Freiligrathstraße,
  - beiderseits der Menzelstraße,
  - beiderseits der Böcklinstraße,
  - beiderseits der Schubertstraße,
  - südlich der Beethovenstraße.

Die Grundstücke sind ausreichend groß, und mit der geringfügig gegenüber dem zulässigen Höchstmaß (0,4) reduzierten GRZ beabsichtigt die Gemeinde den vorhandenen, guten Durchgrünungsgrad der Siedlungsbereiche dauerhaft zu sichern.

---

<sup>4</sup> Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze der Gemeinde Bestensee (Stellplatzsatzung) vom 20.09.2004 sowie deren Anlage vom 10.02.2005

- Eine **GRZ von 0,4** für die mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern bebauten Siedlungsbereiche
  - fünfgeschossige Wohnblöcke entlang der Friedenstraße,
  - Vier- und fünfgeschossige Wohnblöcke zwischen Mozartstraße und Hauptstraße.Mit dieser Festsetzung wird dem Bestand Rechnung getragen, ohne die vorhandene, gute Durchgrünung einzuschränken.

#### 4.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Als Zahl der Vollgeschosse – gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § BauNVO und § 2 Abs. 4 BbgBO<sup>5</sup> wird festgesetzt:

- In den von Einfamilienhäusern geprägten Siedlungsbereichen sind **2 Vollgeschosse** zulässig. Das betrifft die Siedlungsbereiche
  - beiderseits der Freiligrathstraße,
  - beiderseits der Menzelstraße,
  - beiderseits der Böcklinstraße,
  - beiderseits der Schubertstraße,
  - südlich der Beethovenstraße.

Einzelne dort vorhandene Gebäude mit drei Vollgeschossen, z.B. in der Freiligrathstraße oder in der Menzelstraße genießen Bestandsschutz, sofern deren Errichtung rechtskräftig erfolgte.

- Mehr als zwei Vollgeschosse sind zulässig
  - entlang der Friedenstraße, die mit Wohnblöcken mit **5 Vollgeschossen** bebaut ist,
  - zwischen Mozartstraße und Hauptstraße, wo entsprechend den baulichen Gegebenheiten **5 Vollgeschosse** zugelassen werden.Gemäß Brandenburger Bauordnung werden die ausgebauten Dachgeschosse der älteren Bauten als Vollgeschosse gezählt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse in den Siedlungsbereichen mit mehrgeschossigen Wohnblöcken ist eine Obergrenze, die nicht überschritten werden darf.

Mit dieser Festsetzung werden ein gegebenenfalls vorgesehener Rückbau und die Etablierung von Wohnnutzungen mit weniger Vollgeschossen nicht ausgeschlossen.

### 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### 4.3.1 Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO wird für die mit 1-2-geschossigen Siedlungshäusern bebauten Bereiche

- beiderseits der Freiligrathstraße,
- beiderseits der Menzelstraße,
- beiderseits der Böcklinstraße,
- beiderseits der Schubertstraße,
- südlich der Beethovenstraße.

eine **offener Bauweise** festgesetzt. Das entspricht dem historisch gewachsenen Siedlungsmuster.

Einschränkungen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO auf einzelne Hausformen, wie nur Einzelhäuser oder nur Doppelhäuser oder Hausgruppen werden nicht vorgenommen. Es gilt die gemäß § 22 Abs. 2 vorgeschriebene Gesamtlänge der Häuser, die 50 m nicht überschreiten darf. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit dem Boden werden also Doppel- oder Reihenhäuser nicht ausgeschlossen.

---

<sup>5</sup> Gemäß BbgBO werden auch zu Wohnzwecken ausgebaute Dachgeschosse als Vollgeschosse definiert.

## 4.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

### Baulinien und -grenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien oder -grenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt werden.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bebauungsgrades im Bestand mit etwa 75 % und des historisch gewachsenen Siedlungsmusters erscheint eine Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baulinien oder -grenzen als wenig sinnvoll. Die Regelung der Grenzabstände ergibt sich wiederum aus der Brandenburger Bauordnung, hier § 6 BbgBO, insbesondere § 6 Abs. 5 der Abstandsflächen von 3 m als Mindestabstand zu Grundstücksgrenzen festlegt.

Zur Sicherung eines angemessenen Abstandes von neu zu bauenden Wohnhäusern zur Straßenverkehrsfläche hin wird festgesetzt, dass ein Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie (äußerer Rand der Verkehrsfläche) und dem zu erbauenden Wohnhaus mindestens 5 m betragen muss.

### Bebauung in 2. und 3. Reihe

Im Siedlungsgebiet sind teilweise Grundstücke mit größerer Tiefe vorhanden, beispielsweise zwischen der Menzelstraße und der Böcklinstraße mit 70 – 80 m. Außerdem ist das historisch gewachsene Bebauungsmuster nicht entlang der Erschließungsstraßen orientiert, sondern es gibt sehr unterschiedliche Bebauung in der Tiefe der Grundstücke.

Unter Berücksichtigung der Prämissen

- Gleichheitsprinzip und
- sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Boden

schränkt die Gemeinde Bestensee die Bebaubarkeit auf den relativ wenigen noch zu bebauenden Grundstücken im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung nicht weiter ein.

Es wird deshalb festgesetzt, dass eine Bebauung in 2. oder 3. Reihe zulässig ist, wenn dadurch das zulässige Maß der baulichen Nutzung für das Gesamtgrundstück nicht überschritten und die Zuwegung/ Erschließung gesichert ist. Letzteres ist im Bedarfsfall über Grunddienstbarkeiten zu sichern.

## 4.4 Flächen für den Gemeinbedarf

In der Mozartstraße gibt es eine kirchliche Einrichtung.

Entgegen ursprünglicher Planungsansätze wird das Grundstück nicht als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt, sondern als Allgemeines Wohngebiet. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet Anlagen für kirchliche Zwecke zulässig.

Die Kennzeichnung der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird beibehalten.

## 4.5 Verkehrsflächen

### 4.5.1 Einbindung in das überörtliche und örtliche Straßennetz (äußere Erschließung)

Die äußere Erschließung des B-Plangebiets erfolgt

- von der B 179 aus über die Friedenstraße, die Menzelstraße, die Böcklinstraße, die Schubertstraße und die Beethovenstraße,
- von der Hauptstraße aus über die Straße Am Glunzbusch und die Mozartstraße (Abschnitt am Wasserwerk).

Die jeweiligen Anschlüsse werden in der Planzeichnung dargestellt. Der Anschluss der Menzelstraße an die B 179 wird entsprechend der Ausbaupläne der Gemeinde festgesetzt.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein schmaler Streifen, der schon zur B 179 gehört nachrichtlich in den Plan übernommen.

## 4.5.2 Innere Erschließung

Als öffentliche Straßenverkehrsflächen werden in der Planzeichnung dargestellt:

- Straße Am Glunzbusch,
- Mozartstraße,
- Freiligrathstraße,
- Friedenstraße,
- Menzelstraße,
- Böcklinstraße,
- Schubertstraße,
- Beethovenstraße,
- Hermann-Löns-Straße.

Die festgesetzten Verkehrsflächen umfassen die Fahrbahn selbst, ggf. vorhandene Gehwege, Bankette, Versickerungsmulden und Straßenbegleitgrün (Baum- und Strauchanpflanzungen, Grünstreifen entlang der Straßen).

Die Gestaltung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Die vorhandenen Straßen zur inneren Erschließung insbesondere der Areale mit Wohnblöcken sind Bestandteil der allgemeinen Wohngebiete und werden nicht gesondert festgesetzt.

Für die Grundstücke entlang der B 179 gilt gemäß § 9 FStrG ein Anbauverbot von mindestens 20 m vom befestigten Fahrbahnrand.

## 4.5.3 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplatzflächen werden im B-Plan nicht festgesetzt. Die vorhandenen, teils ausgewiesenen Parkplätze befinden sich innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und sind deren Bestandteil.

## 4.5.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ein Abschnitt der Mozartstraße wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Rad- und Fußweg festgesetzt. Er stellt die Verbindung von der Mozartstraße zur Straße Am Glunzbusch und zur Hauptstraße her.

Mit dieser Festsetzung wird einerseits die individuelle Nutzung des westlichen Ausgangs der Mozartstraße für Fußgänger und Radfahrer erhalten und andererseits eine ansonsten für den Kraftfahrzeugverkehr schwierig zu sichernde Kreuzungssituation vermieden.

Über die Straßenführung am Wasserwerk ist die Mozartstraße für Kraftfahrzeuge in das örtliche Verkehrsnetz eingebunden.

Eine weitere Verbindung als Fuß- und Radweg wird zwischen der Mozartstraße und der Freiligrathstraße festgesetzt.

Dagegen erfolgt keine Festsetzung der weiteren Wegeverbindung zwischen Freiligrathstraße und Friedenstraße, da diese Wege über Privatland führen und nicht öffentlich gewidmet sind.

## 4.6 Versorgungsflächen, Versorgungsanlagen und –leitungen

### 4.6.1 Elektrizität

Die Elektroenergieversorgung ist im Plangebiet gesichert.

Die Gemeinde Bestensee unterstützt die Nutzung alternativer Energien, insbesondere der Photovoltaik. Mit Solaranlagen auf den Dächern kann jeder Einzelne einen Beitrag zur Energiewende leisten.

Deshalb wird festgesetzt, dass Sonnenkollektoren, Solarenergie- und Photovoltaikanlagen in allen Allgemeinen Wohngebieten im Geltungsbereich auf den Dachflächen zulässig sind und die Gebietsausweisung als Allgemeines Wohngebiet dieser Energiegewinnung nicht entgegensteht.

Dies gilt insbesondere auch dann, wenn von den Solaranlagen erzeugter Strom in das öffentliche Energienetz eingespeist wird.

Es wird vorausgesetzt, dass blendfrei ausgelegte Solarmodule zum Einsatz kommen, um mögliche Blendwirkungen, die insbesondere den zivilen Luftverkehr beeinträchtigen könnten, grundsätzlich auszuschließen.

#### Hinweis zur Energieversorgung<sup>6</sup>

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Unternehmens. Sollte eine Umverlegung von Leitungen bzw. Anlagen erforderlich werden, wird rechtzeitig ein Antrag erbeten, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird EON e.dis dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreiten.

Für den Anschluss von Neukunden werden die Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend den gemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen gemäß DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsträgern geprüft.

Zur weiteren Beurteilung der im Schreiben genannten baulichen Nutzung benötigt EON rechtzeitig Informationen, um Aufwendungen für die künftige Stromversorgung einschätzen zu können. Folgende Angaben werden benötigt:

- Lage bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500,
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf,
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebiets,
- Vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbes. Baustrombedarf,
- Name und Anschrift des Bauherrn.

### **4.6.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Sämtliche Grundstücke im Plangebiet sind an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen bzw. über dieses erschließbar.

Das Gelände des Wasserwerkes Bestensee wurde aus dem Geltungsbereich des B-Plans genommen.

Die Trinkwasserschutzzone III und II des Wasserwerkes werden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Leitungen des zentralen Abwasserkanalnetzes sind in allen Straßen des Plangebiets vorhanden.

Das Leitungsnetz der Abwasserentsorgung wird in der Planzeichnung nicht gekennzeichnet.

#### Hinweise der unteren Wasserbehörde zur Einhaltung von gesetzlichen Bestimmungen<sup>7</sup>:

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

Der Bau und Betrieb des Regenentwässerungssystems hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (ATV-DVWK-138, Planung 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 auf dem Grundstück zu versickern.

Gewässerbenutzungen (Niederschlagswassereinleitungen, 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.

---

<sup>6</sup> EON e.dis AG, Schreiben vom 02.07.2012

<sup>7</sup> Landkreis Dahme-Spreewald, Schreiben vom 22.02.2012

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

Gemäß § 10 VawS, den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ sowie der Rechtsverordnung des Wasserwerkes (Beschluss Trinkwasserschutzzone Bestensee gemäß Kreistagsbeschluss Nr. 004/74 vom 31.01.1974) bestehen in Schutzgebieten Nutzungsbeschränkungen, erhöhte Anforderungen bzw. Verbote hinsichtlich Gewerbe sowie der Lagerung von Stoffen.

### 4.6.3 Abfallentsorgung

Mit der Abfallentsorgung ist im Plangebiet der Südbrandenburger Abfallzweckverband beauftragt. Alle Baugrundstücke sind mit den Fahrzeugen des Verbandes erreichbar.

Im Ergebnis der Bebauungsplanung ist gegenüber dem Ist-Zustand keine Verringerung von Straßenquerschnitten und sind auch keine Einschränkungen der Passierbarkeit insbesondere für Entsorgungsfahrzeuge vorgesehen. Besondere Festsetzungen sind deshalb diesbezüglich nicht notwendig.

Hinweise<sup>8</sup>:

Für die Bereitstellung der Abfallbehälter zur Entleerung gelten die Festlegungen des § 17 der Abfallentsorgungssatzung des SBAZV. Dabei ist zu beachten, dass alle durch die Entsorgungsfahrzeuge zu benutzenden Zufahrten den technischen Anforderungen des § 18 Abs. 1 dieser Satzung entsprechen müssen.

Es ist dauerhaft eine lichte Durchfahrthöhe von mindestens 4,20 m zu gewährleisten, d.h. Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen. Im Bedarfsfalle ist hierzu ein regelmäßiger Gehölzschnitt vorzunehmen.

### 4.6.4 Telekommunikation

Alle Wohngrundstücke im Plangebiet sind in das Telekommunikationsnetz der Telekom und der EWE eingebunden.

Hinweise zur Telekommunikation<sup>9,10</sup>

Vor Beginn der Bautätigkeiten ist es zwingend erforderlich, sich über vorhandene Versorgungsleitungen zu informieren. Auf Anforderung gibt EWE für die eingesetzten Planungsbüros bzw. Baufirmen Bestandspläne aus. Die genaue Lage der Leitung ist durch Querschläge mittels Handschachtung festzustellen. Die Pläne haben nur eine begrenzte Gültigkeit von vier Wochen, sie sind auf der Baustelle mitzuführen und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden.

Bei Unterschreitung des Mindestabstandes (Näherungen <40 cm, Kreuzungen < 20 cm) der Ortsnetz- und Telekommunikationsleitungen hat eine örtliche Einweisung zu erfolgen. Veränderungen der Überdeckung der Leitungen und eine Überbauung der Anlagen mit Gebäuden, Schuppen, Borden, Schächten, Kanälen usw. sind nicht zulässig. Eine spätere Bepflanzung der Trasse mit Bäumen erfordert Mindestabstände und Schutzmaßnahmen für die Leitungen.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Telekommunikationslinien (Tk-Linien) ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 13 Planauskunft, Postfach 4202, 49032 Osnabrück, oder per e-Mail [Planauskunft.Nordost@telekom.de](mailto:Planauskunft.Nordost@telekom.de) in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH anderer (Kabelschutzanweisung)“ – siehe Anlage – beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.

<sup>8</sup> Südbrandenburger Abfallzweckverband, Schreiben vom 26.06.2012

<sup>9</sup> EWE Netz GmbH, Schreiben vom 15.02.2012

<sup>10</sup> Deutsche Telekom AG, Schreiben vom 02.02.2012

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung neuer Tk-Linien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordost, Güterfelder Damm 87-91, 14532 Stahnsdorf so früh wie möglich mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

#### 4.6.5 Gasversorgung

Ein Gasleitungsnetz ist in allen Straßen des Plangebiets vorhanden.

##### Hinweis zur Gasversorgung<sup>9</sup>

Vor Beginn der Bautätigkeiten ist es zwingend erforderlich, sich über vorhandene Versorgungsleitungen zu informieren. Auf Anforderung gibt EWE für die eingesetzten Planungsbüros bzw. Baufirmen Bestandspläne aus. Die genaue Lage der Leitung ist durch Querschläge mittels Handschachtung festzustellen. Die Pläne haben nur eine begrenzte Gültigkeit von vier Wochen, sie sind auf der Baustelle mitzuführen und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden.

#### 4.6.6 Fernwärmeversorgung

An der Mozartstraße befindet sich ein Heizwerk, welches die Geschossbauten im Plangebiet mit Fernwärme versorgt.

Das Gelände des Heizwerkes befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans und wird somit nicht gekennzeichnet.

#### 4.6.7 Brandschutz

Für alle Bauobjekte im Plangebiet steht eine Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup> Löschwasser je Stunde für zwei Stunden zur Verfügung<sup>11</sup>. Damit werden die Forderungen gemäß DVWG-Arbeitsblatt W 405 erfüllt.

Die Löschwasserversorgung wird durch das Leitungsnetz des MAWV und zusätzliche Löschwasserbrunnen der Gemeinde Bestensee gewährleistet. Die Nutzung des Leitungsnetzes des MAWV zu Löschzwecken ist vertraglich vereinbart.

Ob eine Löschwasservorhaltung mit den Wasserversorgungsanlagen möglich ist, entscheidet der MAWV nach technischer Prüfung und benennt der Gemeinde die Löschwasserentnahmestellen. Aus dem der Gemeinde Bestensee zur Verfügung gestellten Hydrantenplan geht hervor, dass nicht im gesamten B-Plangebiet die Bereitstellung von Löschwasser für den Grundschutz im Sinne von DVGW-Arbeitsblatt W 405 sichergestellt werden kann. Ausgenommen hiervon sind die Beethovenstraße sowie die Hermann-Löns-Straße, in denen nur geringdimensionierte Trinkwasserleitungen vorhanden sind. Es ist demzufolge davon auszugehen, dass in diesen Gebieten andere Löschwasserentnahmestellen seitens des Trägers des Brandschutzes zur Verfügung stehen<sup>12</sup>.

Die im B-Plan festgesetzten Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass alle Grundstücke in einer solchen Breite an eine befahrbare Verkehrsfläche grenzen oder von dieser einen geradlinigen Zugang oder eine Zufahrt haben, dass der Einsatz von Löschfahrzeugen und Rettungsgeräten jederzeit gewährleistet ist. Die Festlegungen des § 5 BbgBO in Verbindung mit Punkt 5.1 der VVBbgBO sind dabei konsequent einzuhalten.

---

<sup>11</sup> Hausmitteilung des Ordnungsamts der Gemeinde Bestensee vom 31.05.2012

<sup>12</sup> Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband, Schreiben vom 07.08.2012

## 4.7 Öffentliche und private Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB können im B-Plan öffentliche und private Grünflächen festgesetzt werden.

Im Geltungsbereich des B-Plans werden ausschließlich private Grünflächen festgesetzt. Dazu gehören:

- die Grünflächen entlang der Hauptstraße,
- die großen, zusammenhängenden, teils parkähnlich gestalteten Grünflächen im „Hofbereich“ der Geschossbauten,
- die Umgebung eines Kleingewässers – in der Plangrundlage als „Teich“ bezeichnet – im Flurstück Flur 13 Nr. 151,
- Grünflächen an der Mozartstraße (Abschnitt am Wasserwerk). Deren Darstellung im B-Plan ist notwendig, da sich die betreffenden Flächen innerhalb der Trinkwasserschutzzone II des Wasserwerkes Bestensee befinden, wo Bauen verboten ist.

## 4.8 Wasserflächen

Als Wasserflächen werden im Plangebiet das Kleingewässer „Teich“ (Flurstück 151) und ein temporäres Kleingewässer im Waldgebiet an der B 179 (Flurstücke 254, 255, 257) dargestellt.

Weitere, dauerhaft wasserführende Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet nicht.

## 4.9 Waldflächen

Zum Erhalt der Waldflächen werden im Geltungsbereich des B-Plans festgesetzt:

- die an die Straße Am Glunzbusch angrenzende Waldfläche,
- die nördlich an die Beethovenstraße angrenzende Waldfläche,
- eine Waldinsel an der B 179/ Abzweig Menzelstraße, eine mit Laubmischwald bestockte feuchte Senke.

## 4.10 Grünordnung

### 4.10.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Schutzgebiete, wie europäische Schutzgebiete (FFH, SPA), Naturschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Die Gemeinde Bestensee liegt insgesamt in dem seit 1972 festgesetzten LSG „Teupitz-Köriser Seengebiet“. Eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung aus dem Jahr 1997 für das Gebiet „Am Glunzbusch/B 179“ liegt der Gemeinde vor.

Das Plangebiet wird vom LSG „Dahme-Heideseen“ tangiert. Es wird davon ausgegangen, dass keine über das Plangebiet hinausgehenden Landschaftsraumbeeinträchtigungen erfolgen<sup>13</sup>.

Wie auch dem FNP zu entnehmen ist, gibt es im Geltungsbereich des B-Plans zwei nach § 30 BNatSchG bzw. § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope:

- Feuchte, mit Laubwald bestockte Senke – Flur 13, Flurstücke 254, 255, 257,
- Kleingewässer mit dichtem Laubbaumbestand – Flur 13, Flurstück 151 (nördlicher Teil).

Diese werden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

<sup>13</sup> Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Schreiben vom 14.03.2012

## 4.10.2 Grünordnerische Festsetzungen

### Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung oder Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf den Naturhaushalt wird die Erhaltung wertvoller Einzelbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Diese werden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf den Naturhaushalt, wie z.B. dass

- die Beräumung der Gehölze in den Grundstücken und der Abriss von Gebäuden aufgrund der artenschutzrechtlichen Verbote außerhalb der Brutperiode, d.h. von Ende September bis Ende Februar, erfolgen müssen oder
- besondere Maßnahmen zu ergreifen sind, wenn geschützte Fledermäuse oder Amphibien bei der Bauvorbereitung angetroffen werden,

sind auf Vorhabenebene im Rahmen der Baugenehmigung zu veranlassen.

### Festsetzungen zum Ausgleich oder Ersatz nachteiliger Auswirkungen

Zur Festsetzung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen stehen im Geltungsbereich des B-Plans keine Flächen zur Verfügung.

Auf der Ebene der vorliegenden Bebauungsplanung kann noch keine Eingriffsbewertung bezogen auf jedes einzelne Flurstück erfolgen. Einerseits sind die einzelnen Flurstücke zur Eingriffsbewertung nicht öffentlich zugänglich, andererseits ist noch nicht die konkrete Tiefe des jeweiligen Eingriffs bekannt.

Aus diesem Grund wird zur Eingriffskompensation auf den Flächen- und Maßnahmenpool der Gemeinde Bestensee verwiesen, aus dem im Bedarfsfall auf vertraglicher Grundlage Maßnahmen durch Einzelne realisiert werden können.

Bei Beanspruchung von Waldflächen muss eine Umwandlung von Wald gemäß Waldgesetz stattfinden. Die Waldumwandlung wird hier aber nicht im B-Planverfahren geregelt werden, sondern gemäß Abstimmung mit der Forstbehörde im Bauantragsverfahren mit Konzentrationswirkung.

Bei Beanspruchung von Grünflächen oder Wochenendhausgrundstücken mit Baumbestand gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Bestensee aus dem Jahr 2008. Die Kompensation wird gemäß der Satzung im Bauantragsverfahren festgesetzt. Für Gehölze liegt jedoch der Schwerpunkt auf Erhaltung (Vermeidung) gegenüber einer Ersatzpflanzung.

## 5 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

### 5.1 Bodenbelastung

Gemäß FN sollten im bebauten Bereich des B-Plangebiets zwei Altlastenverdachtsflächen vorhanden sein.

Im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf des B-Plans wurde mitgeteilt<sup>14</sup>:

„Nach Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, u. a. Herausnahme der Fläche des Heizwerkes, das als altlastverdächtige Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald registriert ist, befindet sich keine Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche nach § 2 Abs. 5 und 5 BBodSchG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.“

Entsprechende Kennzeichnungen sind also im B-Plan nicht notwendig.

---

<sup>14</sup> Landkreis Dahme-Spreewald, Stellungnahme der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 06.08.2012

## 5.2 Immissionsschutz

Kennzeichnungen zum Immissionsschutz erfolgen nicht. Seitens des Fachbereichs Immissionsschutz des LUGV wurden grundsätzlich keine Einwände geltend gemacht. Diese Behörde weist auf folgenden Sachverhalt hin<sup>15</sup>:

Beeinträchtigungen der Wohnqualität infolge von Lärm entlang der Bundesstraßen B 179 und B 246 sind zu erwarten. Laut Anlage 4 zur Straßenverkehrsprognose 2025 des Landesbetriebes Straßenwesen des Landes Brandenburg ist im Bereich der B 179 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 7.000 Kfz zu erwarten, davon 6 % Schwerlastverkehr. Im Bereich der B 246 ist ebenfalls eine DTV von 7.000 Kfz zu erwarten, davon 10 % Schwerlastverkehr.

Entlang der B 179 sind im Geltungsbereich des B-Plans 12 Flurstücke vorhanden. Auf acht Grundstücken davon wurde bereits eine Bebauung genehmigt und sind inzwischen Wohnhäuser mit einem Abstand zur Straße von ca. 12 m bis über 30 m entstanden. Die Gemeinde geht davon aus, dass zur Bebauung der restlichen vier Grundstücke ein Abstand von mindestens 20 m von der Fahrbahnkante eingehalten werden kann und ggf. im Bauantragsverfahren Schallschutzmaßnahmen auf der Straßenseite beauftragt werden.

Direkt an der B 246 befinden sich keine Wohnbauten. Die B 246 wird angrenzend an den Geltungsbereich des B-Plans in voller Länge mit einem 15 m bis mehr als 20 m breiten Gehölzstreifen gesäumt. Erst in einer Entfernung von mehr als 30 m vom Fahrbahnrand stehen Wohnblöcke. Weitere Wohnbauten sind entlang der B 246 nicht zu erwarten es sei denn, die Garagenanlage im Flurstück Nr. 40 wird mit Wohnbauten umgenutzt. Besondere lärmindernde Maßnahmen werden hier seitens der Gemeinde nicht für notwendig erachtet.

## 5.3 Denkmalschutz

### Bodendenkmalschutz

Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des Brandenburger Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) zu beachten.

Gemäß Denkmalliste des Landes Brandenburg sind im Geltungsbereich des B-Plans „Am Glunzbusch“ keine Bodendenkmale bekannt. Sollten im Ergebnis von Boden bewegenden Bauarbeiten Bodendenkmal verdächtige Strukturen (Verfärbungen, Scherben u.a. Funde) angetroffen werden, gelten die einschlägigen Bestimmungen des BbgDSchG.

### Denkmale sonstiger Gattungen (Baudenkmale)

Denkmalschutzbereiche, Baudenkmale und sonstige Denkmale sind bezüglich des Geltungsbereichs des B-Plans in der Denkmalliste des Landes Brandenburg nicht verzeichnet.

## 5.4 Wasserschutz

Im Geltungsbereich des B-Plans werden die Grenzen der Trinkwasserschutzzonen (TWSZ) II und III des Wasserwerkes Bestensee gekennzeichnet.

---

<sup>15</sup> Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Schreiben vom 14.03.2012

## 5.5 Sonstige Hinweise

### Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes<sup>16</sup>

Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der Planfläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelberäumung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Pflicht, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

**Das o.g. Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit. Dieses ist in der Bauverwaltung der Gemeinde Bestensee dokumentiert.**

## 6 Städtebauliche Grunddaten

Der B-Plan „Am Glunzbusch/B 179“ Bestensee baut auf folgenden städtebaulichen Grunddaten zur Flächeninanspruchnahme auf (elektronisch auf der Grundlage der Planzeichnung ermittelt):

- |                                    |                          |
|------------------------------------|--------------------------|
| • Fläche des Plangebiets insgesamt | 473.201 m <sup>2</sup> , |
| • davon Allgemeines Wohngebiet     | 355.543 m <sup>2</sup> , |
| • davon Verkehrsflächen            | 72.982 m <sup>2</sup> ,  |
| • davon private Grünflächen        | 23.624 m <sup>2</sup> ,  |
| • davon Wasserflächen              | 1.110 m <sup>2</sup> ,   |
| • davon Waldflächen                | 19.942 m <sup>2</sup> .  |

---

<sup>16</sup> Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 23.01.2012