

# Bebauungsplan

## "Handwerkshof Triftweg"

Gemeinde Bestensee



### **Begründung**

**Vorentwurf**  
**14.02.2022**

Planverfasser:

HiBU Plan GmbH  
Groß Kienitzer Dorfstraße 15  
15831 Blankenfelde-Mahlow

033708/902470

[info@hibuplan.de](mailto:info@hibuplan.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND</b> .....	<b>3</b>
1.1	GELTUNGSBEREICH.....	3
1.2	PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS .....	3
1.3	AUSSTATTUNG DES PLANGEBIETES .....	3
1.3.1	Bauliche Nutzungen.....	3
1.3.2	Landschaft, Vegetation, Naturhaushalt.....	4
1.3.3	Verkehrliche Erschließung .....	4
1.3.4	Ver- und Entsorgung.....	4
1.4	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION .....	4
1.4.1	Raumordnung und Landesplanung .....	4
1.4.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	5
1.4.3	Schutzgebiete .....	5
1.4.4	Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen .....	5
1.4.5	Denkmalschutz .....	5
1.4.6	Kampfmittel .....	5
<b>2</b>	<b>PLANINHALT</b> .....	<b>6</b>
2.1	Entwicklungskonzept .....	6
2.2	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	6
2.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.3	BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES.....	6
<b>3</b>	<b>FLÄCHENÜBERSICHTEN</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>7</b>
4.1	EINLEITUNG .....	7
4.1.2	ZIELE DES UMWELTSCHUTZES .....	7
4.1.3	Berücksichtigung gesetzlicher Anforderungen im Aufstellungsverfahren .....	8

## 1 Planungsgegenstand

### 1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planung umfasst das Flurstücke 1049 (tw), 1050 und 1096 (tw) der Flur 1 der Gemarkung Bestensee (23.643 m<sup>2</sup>).



Abbildung 1: Lage des Bebauungsplans wird durch den violetten Pfeil markiert

### 1.2 Planungsanlass und Erfordernis

Die ehemaligen landwirtschaftlichen Stallanlage wird im Nordteil bereits als Betriebsstätte der „Gas Neumann Versorgungstechnik GmbH“ gewerblich und im Südteil als Lagerhalle privat genutzt. Für die Nachnutzungen liegen Baugenehmigungen vor. Als Nebennutzung werden die Grünflächen für einen Hundesportverein in Anspruch genommen.

Bei den ansässigen Betrieb besteht das Bedürfnis eine Planungssicherheit für eventuelle Erweiterungs- oder Umbaumaßnahmen am Standort zuzubekommen. Ebenso soll der südliche Teil zu einer gewerblichen Nutzung überführt und zu einer Betriebsstätte bzw. Lagerstandorte für weitere Handwerksbetriebe ausgebaut werden. Der Bedarf bei lokalen Handwerksfirmen ist groß, da innerörtliche Betriebsstandorte aktuell räumlich limitiert sind. Der Standort ist bereits infrastrukturell gut erschlossen und auf Grund seiner etwas abgesetzten Lage von Ortsrand recht Konflikt arm.

Zusätzlich ist im Süden eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche zur Sicherstellung des geplanten Radwegebaus vorgesehen.

Da die Vorhaben dem Außenbereich nach §35 BauGB zugeordnet werden, ist als Voraussetzung für eine weitere Nutzungs- oder Bauänderung Planrecht zu schaffen. Dazu bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans. Da die Fläche im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Stellplatz“ ausgewiesen ist, ist im Parallelverfahren auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

### 1.3 Ausstattung des Plangebietes

#### 1.3.1 Bauliche Nutzungen

Das Grundstück ist mit einer 1.425 m<sup>2</sup> großen Halle im Süden und einer 840 m<sup>2</sup> Halle im Norden bebaut. Um die Halle bestehen ca. 8.600 m<sup>2</sup> befestigte Lagerflächen und Zufahrt. Das Grundstück ist entlang des Triftweg mit Versorgungsleitungen erschlossen.

### 1.3.2 Landschaft, Vegetation, Naturhaushalt

Innerhalb der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Großeinheit „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“ und auf der nächsten Ebene in der Untereinheit Dahme Seengebiet. Das Plangebiet und dessen Umgebung sind durch großflächige Waldgebiete sowie Wohn- und Erholungsnutzung geprägt. Eine detaillierte Erfassung und Bewertung zum Bestand und zur Bewertung des Landschafts- und Naturhaushaltes erfolgt im Umweltbericht.

### 1.3.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die öffentliche Erschließungsstraße „Triftweg“ direkt an die Hauptstraße (B 246) angeschlossen, wodurch eine direkte Verbindung zur Autobahnauffahrt A13 „Bestensee“, ohne Wohnnutzungen zu beeinträchtigen. Der Bahnhof und Bus in Bestensee sind ca. 1.200 m entfernt.

### 1.3.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Gas, Telefon) liegen an dem Geltungsbereich an.

### 1.3.5 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum.

## 1.4 Planerische Ausgangssituation

### 1.4.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (für Brandenburg: GVBl. II, Nr. 3; für Berlin: GVBl. S. 294)
- Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) in der Fassung der Verordnung vom 30.05.2006 (GVBl. II S. 153)
- Regionalplan Lausitz-Spreewald, sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ vom 17.12.2015 (ABl. 24/16 S. 635 mit Berichtigung vom 23.06.2016 (ABl. 27/16 S. 755), RegPl ist weiterhin wirksam, da Urteil des OVG B-BB vom 24. Mai 2019 – OVG 2 A 4.19 noch nicht rechtskräftig ist Regionalplan Lausitz-Spreewald, sachlicher Teilplan „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ vom 17.11.1997 mit Bekanntmachung vom 26.08.1998 (ABl. / Amtlicher Anzeiger, S. 889)

Für die Planung sind folgende Ziele der Landesplanung maßgeblich:

- Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete
- Ziel 5.4 LEP HR: Vermeidung der Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen

Die Planung befindet sich auf einen bestehenden Gewerbestandort ohne räumlichen Erweiterung. Eine weitere Entwicklungen in der Freiraum bzw. Schutzgebiete ist nicht Ziel der Planung, wodurch kein Konflikt mit den Zielen der Landesplanung bzw. keine Verringerung des Entwicklungspotenzials der Gemeinde erkennbar ist.

#### 1.4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bestensee in der Fassung der 3. Änderung, (rechtswirksam seit 31.07.2019) zeigt den Geltungsbereich als Sondergebiet „Stellplatz“. Der vorliegende Bebauungsplan wird im Parallelverfahren gem. §8 Abs.3 BauGB aufgestellt. Der 8. Änderung des FNP Bestensee, der inhaltlich ausschließlich den Bereich dieses B-Plans umfasst befindet sich in Aufstellung.

Nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Ausschlaggebend dafür, ob ein Parallelverfahren vorliegt, ist allein, dass eine inhaltliche Abstimmung zwischen den beiden Planentwürfen gewollt ist und dass die einzelnen Abschnitte der beiden Planverfahren zeitlich und im jeweiligen Fortgang derart aufeinander bezogen sind, dass eine inhaltliche Abstimmung möglich ist. Dies ist im vorliegenden Falle gegeben. Der Bebauungsplan wird in seinen flächenmäßigen Festsetzungen der 8. Änderung des FNP der Gemeinde Bestensee entsprechen, der in ein „eingeschränktes Gewerbegebiet für Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht Wesentlich stören (GEe) darstellen wird.

#### 1.4.3 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des B-Plans grenzt im Norden und Süden an das Landschaftsschutzgebiet "Teupitz-Köriser-Seengebiet" (LSG). Die Schutzanordnung erfolgte durch Beschluss Nr.18/72 des Bezirkstages Potsdam vom 19.10.1972, bekannt gemacht im Mitteilungsblatt des Bezirkstages und des Rates des Bezirkes Potsdam, Dokumente der 5. Plenartagung des Bezirkstages vom 19.10.1972; vom 01.11.1972.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden und Süden zusätzlich an das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Sutschketal" (FFH).

Die Flächen im LSG und FFH-Gebiets wurden aus der Planung genommen um Konflikte auszuschließen. Da Nutzungsseitig nur geringe Veränderungen gegenüber der zugelassen Nutzung bestehen ist eine negative Fernwirkung nicht erkennbar.

#### 1.4.4 Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen

Nach aktuellem Kenntnisstand befindet sich im Geltungsbereich eine Altlasten bzw. altlastverdächtige Fläche gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG.

#### 1.4.5 Denkmalschutz

Nach aktuellem Kenntnisstand befindet sich im Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG keine geschützten Bodendenkmale.

#### 1.4.6 Kampfmittel

Nach aktuellem Kenntnisstand befindet sich im Geltungsbereich keine Kampfmittel. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

## 2 Planinhalt

### 2.1 Entwicklungskonzept

Das Ziel der Planung ist die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) für kleine und mittlere Handwerksbetriebe. Der südliche Teil des Plangebiets ist für eine Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen, um den Radwegebau zu gewährleisten.

### 2.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### 2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist innerhalb der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störungsgrad im Mischgebiet zulässig sind. Auch Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig.

Kommentar: Mit der Einschränkung sollen negative Auswirkungen durch Immissionen auf angrenzenden Wohngebiet und Schutzgebiet verhindert werden.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (GFZ) : 0,8

Maximale Firsthöhe : 9 m

Maximale zulässige Gebäudegrundfläche je Gebäude : 2.000 m<sup>2</sup>

Kommentar: Der B-Plan soll den Gewerbetreibenden möglichst viel Entwicklungsoptionen ermöglichen, wobei die bestehende bauliche Struktur des Gebiets in die Planung erhalten bleiben soll. Die Begrenzung der maximale zulässige Gebäudegrundfläche auf 2.000 m<sup>2</sup> je Gebäude soll einerseits den Anbau an Bestandsgebäude und weiterer Gebäude ermöglichen. Aber die komplette Umgestaltung des Geländes und den Bau einer einzigen Halle verhindern.

### 2.3 Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet befindet sich im Wirkungsbereich hoher Lärmemissionen aus dem Straßenverkehr „Hauptstraße“. Eine Zunahme von Lärmimmissionen in die Umgebung ist gegenüber der bereits zulässigen Nutzung nicht zu erwarten.

### 3 Flächenübersichten

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

Tabelle 1:Flächenübersicht

### 4 Umweltbericht

Nr.	Nutzung	Festsetzung in m <sup>2</sup>	Gebäude Bestand (Grundfläche in m <sup>2</sup> )	Geplante Veränderung (+/-) (Grundfläche in m <sup>2</sup> gemäß GRZ)
1	Gewerbe (GEe)	21.480 m <sup>2</sup> (GRZ 0,8)	Gebäude: 1.425 m <sup>2</sup> + 840 m <sup>2</sup> Nebenanlage: 8.600 m <sup>2</sup> Gesamt: 11.865 m <sup>2</sup>	17.184 m <sup>2</sup> (GRZ 0,6)
2	Öffentliche Verkehrs- fläche	1.244 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	622 m <sup>2</sup> (50 % Bebauung durch Radweg)
	<b>Gesamt</b>		<b>27.172 m<sup>2</sup></b>	<b>18.458 m<sup>2</sup></b>

#### 4.1 Einleitung

**Der Umweltbericht mit integrierten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird zum Entwurf gefertigt.**

#### 4.1.2 Ziele des Umweltschutzes

##### 4.1.2.1 Gesetzliche Ziele

#### Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 1 Abs.5 sollen Bauleitpläne u.a. die umweltschützenden Anforderungen bei der städtebaulichen Entwicklung berücksichtigen und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz zu fördern. Gesetzliches Ziel ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Im Sinne der Zielbestimmung nach § 1 BNatSchG sind für das Plangebiet folgende Belange von Bedeutung:

- Schutz von Natur und Landschaft zur Erhaltung der biologischen Vielfalt
- Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter
- Erhaltung lebensfähiger Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten
- Entgegenwirken gegen Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten
- Sparsame und schonende Nutzung nicht erneuerbarer Naturgüter
- Dauerhafte Sicherung des Erholungswertes von Natur und Landschaft mit Bewahrung von Teilen der Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften
- Schutz von zur Erholung in der freien Landschaft geeigneten Flächen nach Lage und Beschaffenheit, einschließlich der Sicherung der Zugänglichkeit

### **Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BNatSchAG)**

Das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz formuliert keine Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes, die über die Zielbestimmung des Bundesnaturschutzgesetzes hinausgehen.

#### 4.1.3 Berücksichtigung gesetzlicher Anforderungen im Aufstellungsverfahren

##### 4.1.3.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und beschrieben werden. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargelegt, dessen Inhalt und Reihenfolge durch die Anlage 1 zum BauGB (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB) bestimmt sind. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan gem. § 2a BauGB.

##### 4.1.3.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die Inhalte des Planes, die auf gezielte Veränderungen im Plangebiet im Sinne einer baurechtlichen Nutzung oder Flächenveränderung gerichtet sind, erfüllen primär die Einstufung als Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 Abs. 1 BNatSchG. Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu ersetzen. Gemäß § 18 BNatSchG



sind Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu behandeln. Die Inhalte der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden daher im Rahmen der Umweltprüfung bearbeitet und im Umweltbericht dargelegt.

Im Hinblick auf das Netz „Natura 2000“ erfüllt der aufzustellende Bebauungsplan die Einstufung als Projekt nach § 34 Abs. 1 BNatSchG. Im Rahmen der Umweltprüfung sind daher die Berührung mit Natura 2000-Gebieten und ggf. die Verträglichkeit der Planinhalte mit dem Schutzzweck des Gebiets zu prüfen (Verträglichkeitsprüfung). Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargelegt. Es bleibt aber zu beachten, dass die Vorhabenfläche nicht in einem Natura-2000 Gebiet liegt, sondern nur von einem Vogelschutzgebiet umschlossen ist.

Im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG ist bei Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft zu prüfen, inwieweit Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten eintreten können (Artenschutzrechtliche Prüfung). Die Ergebnisse der Prüfung und die ggf. erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen werden ebenfalls im Umweltbericht dargelegt

#### 4.1.3.3 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)

Im Zusammenhang mit der Berücksichtigung der gesetzlichen Anforderungen nach BNatSchG sind bei der Planaufstellung auch die ergänzenden Bestimmungen des BbgNatSchAG, insbesondere zu den Abschnitten 3 Eingriffe in Natur und Landschaft und 4 Schutzausweisungen zu berücksichtigen.