

Begründung

(mit integriertem Artenschutzfachbeitrag)

"Motzener Straße – Sozialer Wohnungsbau mit Funktionsfläche"

(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Gemeinde Bestensee



Planverfasser:

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

Entwurf
02.06.2022

Inhaltsverzeichnis

"MOTZENER STRAÙE – SOZIALER WOHNUNGSBAU MIT FUNKTIONSFLÄCHE"	1
(BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG)	1
GEMEINDE BESTENSEE.....	1
1 ANLASS UND ANGABEN ZUM PLANVERFAHREN	3
1.1 PLANUNGSANLASS	3
1.2 ANGABEN ZUR DURCHFÜHRUNG DES PLANVERFAHREN	3
2 BESTAND	3
2.1 STÄDTEBAULICHE SITUATION	3
2.2 BETROFFENHEIT VON GESCHÜTZTEN TIER- UND PFLANZENARTEN SOWIE VON NIST-, BRUT- UND LEBENSSTÄTTEN	3
2.2.1 Biotopstruktur	3
2.2.2 Geschützte Landschaftsbestandteile	4
2.2.3 Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten	4
2.2.4 Maßnahmen	6
2.2.5 Artenschutzrechtliche Bewertung	6
3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
3.1 LANDESPLANUNG	7
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	7
4 PLANINHALT	7
4.1 STÄDTEBAULICHE ZIELSTELLUNG	7
4.2 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	7
4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
4.2.3 Lärmschutz.....	8
4.2.4 Stellplätze und Garagen	9
4.2.5 Verkehrserschließung.....	9
4.2.6 Flächen für Versorgungsanlagen	9
4.2.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	9
4.2.12 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	9
4.2.13 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	9
4.2.14 Gestaltungsfestsetzungen	9
4.2.15 Nachrichtliche Darstellungen.....	9
5 VERSORGUNG - ENTSORGUNG	10
6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	10
6.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE SIEDLUNGSSTRUKTUR.....	10
6.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT.....	10
6.3 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES	10
7 FLÄCHENÜBERSICHTEN	11

1 Anlass und Angaben zum Planverfahren

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Bestensee möchte die Flurstücke 497, 498 und 499 der Flur 2 der Gemarkung Bestensee an der Motzener Straße erwerben und die Grundstücke hauptsächlich für den sozialen Wohnungsbau entwickeln.

Die Grundstücke liegen im planungsrechtlichen Innenbereich nach §34 BauGB. Für das Vorhaben fehlt an dem Standort die erforderliche bauliche Prägung. Es besteht deshalb ein Planerfordernis. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung wird gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

1.2 Angaben zur Durchführung des Planverfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung der Wohnbebauung im Innenbereich des Siedlungsgebiets von Bestensee. Am 28.08.2021 erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 BauGB.

2 Bestand

2.1 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich liegt im Siedlungskern von Bestensee. Auf der weitläufigen 5.700 m² großen Fläche befindet sich ein zweigeschossiges 150 m² großes Wohnhaus und kleineren Nebengebäuden. Das Grundstück ist lange nicht genutzt worden, so dass das Gebäude baufällig und die Gartenflächen brachgefallen sind. Die Umgebung wird von zwei- und dreigeschossigen Bebauungen von Wohn- und Gewerbebauten genutzt.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Siedlungsgebiet von Bestensee in zentraler Siedlungslage. Ein Einkaufszentrum befindet sich in ca. 120 m Entfernung. Bis zum Bus und Bahnhof besteht eine fußläufige Entfernung von ca. 150m.

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

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

2.2.1 Biotopstruktur

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Siedlungsflächen von Bestensee. Es handelt sich um eine Gartenbrache (10150) bestehend aus ruderalen Wiesen, Hecken und Bäumen.

Die Gärten sind individuell mit kleinen Ziergehölzen, Hecken, Beeten und Rasenflächen gestaltet. Im Untersuchungsraum befinden sich keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope. Auf Grund der intensiven Nutzung der Erholungssuchenden und der geringen Habitatvielfalt sind kaum seltende Arten zu erwarten.

2.2.2 Geschützte Landschaftsbestandteile

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

Unmittelbar südlich grenzt das Plangebiet an das LSG "Notte-Niederung" (3746-602) an.

2.2.3 Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten

2.2.3.1 Geschützte Tierarten im Plangebiet

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

Anhand der vorhandenen Biotopstruktur des Untersuchungsgebiets wurde eine Betroffenheitsanalyse (Lebensraum-Grobfilter) der relevanten Arten in Form einer Potenzialabschätzung durchgeführt. Der Betrachtungsraum ist dabei der Vorhabenbereich. Tabelle: Betroffenheitsanalyse

Artengruppe	Vorkommen	Beurteilungsrelevanz
Säugetiere Fledermäuse	Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse in oder an Gebäuden	ja
sonstige Säugetiere (ohne Fledermäuse)	Die Lebensräume (z.B. Gewässer, extensive Ackerfläche) dieser Arten kommen im Untersuchungsraum nicht vor Vorkommen der sonstigen Arten nach Anhang IV ist mit Sicherheit auszuschließen	nein
Vögel	mögliche Brutplätze in den Gehölzen oder den Gebäude sind nicht auszuschließen	ja
Lurche	Lebensräume der Arten nach Anhang IV mit Sicherheit auszuschließen (Gewässer, Feuchtwiesen etc.), Wanderkorridore auf Grund der Umgebungsstruktur nicht zu erwarten	nein
Zauneidechse	mögliche Lebensräume sind in der Gartenbrache nicht auszuschließen	ja
Kriechtiere	Lebensräume der sonstigen Arten nach Anhang IV sind mit Sicherheit auszuschließen	nein
Insekten	Für ein Vorkommen von xylobionten Käfern sind die Gehölze zu vital bzw. gering dimensioniert.	nein
Fische	In Brandenburg kommen keine Fischarten nach Anhang IV vor.	entfällt
Weichtiere	entfällt wegen fehlender Gewässer	nein
höhere Pflanzen	Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang IV ist mit Sicherheit auszuschließen	nein
Flechten	In Brandenburg kommen keine Flechtenarten nach Anhang IV vor.	entfällt
Moose	In Brandenburg kommen keine Moosarten nach Anhang IV vor.	entfällt

Im Ergebnis einer Vorbeurteilung der örtlichen Bedingungen des Plangebiets, der Einbindung in die Umgebung und des übergeordneten Biotopgefüges ergab sich die Einschätzung, dass entscheidungsrelevanten Artengruppen die Vögel, Fledermäuse und Zauneidechse sind. Die Daten und Witterung sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Datum	Uhrzeit	Temperatur in °C	Bewölkung	Wind in km/h
08.04.2022	9:30	5	6/8	30 SO
15.04.2022	17:00	12	2/8	13 SO
26.04.2022	10:00	15	0/8	5 NO
04.05.2022	13:30	16	2/8	20 NO
12.05.2022	14:00	21	5/8	20 W

Avifauna

Bei den Begehungen im Frühjahr wurden alle Hör- und Sichtbeobachtungen potenzieller Brutvögel kartiert. Festgestellt wurden einzelne Vogelarten (Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Grünfink, Kohlmeise, Hausrotschwanz, Elster), die als Brutvorkommen des Plangebietes zu erwarten sind. Diese nachgewiesenen Vogelarten sind durch den Art.1 der Europäische Vogelschutzrichtlinie geschützte sowie im Bundesnaturschutzgesetz als besonders geschützte Arten gem. § 7 Abs. 2 aufgeführt. Zu beachten ist, dass alle Vogelarten der Pauschalaussage „Europäische Vogelart“ gem. Vogelschutzrichtlinie unterliegen und damit automatisch einen Schutzstatus sowohl nach der Vogelschutzrichtlinie als auch nach dem Bundesnaturschutzgesetz erlangen, unabhängig von ihrer Häufigkeit bzw. Gefährdung. Als Nahrungshabitat spielt es wegen der geringen Größe und der Biotopstruktur keine wesentliche Rolle. Die strukturreiche Umgebung bietet für die festgestellten Arten hinreichende Bedingungen. Relevant für die Bewertung möglicher Beeinträchtigungen ist, ob Brutplätze der Vogelarten durch das Vorhaben betroffen sind. Hierzu erfolgte eine nähere Untersuchung und Bewertung für das Plangebiet. Die gehölzreichen Strukturen des Plangebietes bieten zahlreiche geeignete Habitate für Brutvorkommen von Vogelarten.

Fledermäuse

Die Innenräume des Gebäudes sind verschlossen bzw. unzugänglich, wodurch eine Winterquartierung durch Fledermäuse ausgeschlossen werden kann. Die Fassade bietet aber zahlreiche Einflugmöglichkeiten. Bei der Kontrolle mit Leiter, Wärmebildkamera und Videoendoskop konnten keine Vorkommen nachgewiesen werden. Da Fledermäuse aber sehr mobile Arten sind, ist durch die Lage des Gebietes zwischen Siedlung und Umgebung, jederzeit mit einer Besiedlung als Sommerquartier zu rechnen, wenn geeignete Strukturen an Gebäuden für Quartiere vorhanden sind.

Zauneidechsen

Die Gartenbrache bietet auf Grund des starken Bewuchses nur wenig geeignete Lebensraumbedingungen für die Zauneidechsen, da ca. $\frac{3}{4}$ der Fläche von Gehölzen überschirmt wird. Es mangelt an Rohboden und Sonnenplätzen. Bei den Begehungen konnten keine Nachweise erbracht werden, so dass ein Vorkommen sicher ausgeschlossen werden kann.

2.2.3.2 Geschützte Pflanzenarten im Plangebiet

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

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

2.2.4 Maßnahmen

VASB1

Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln zu vermeiden, sollten Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit (01.10. bis 29.02) erfolgen. Sollten Rodungsmaßnahmen in der Brutzeit trotzdem erforderlich werden, ist das Gehölz davor auf ein Vorkommen von Brutstätten durch einen Fachmann zu überprüfen.

VASB2

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

2.2.5 Artenschutzrechtliche Bewertung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, inwieweit die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europarechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), durch das Vorhaben erfüllt werden können. Die Parzellen sind 2019 noch verpachtet und daher nicht zugänglich. Die gesonderte faunistische Untersuchung erfolgt im Frühjahr 2020. Gemäß Kapitel 2.2.3.1 wurden bei der Begehung 7 Vogelarten, die zu den häufigen und ungefährdeten Arten gehören nachgewiesen.

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

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

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

Mit der Umsetzung des Vorhabens ist die Rodung von Gehölzen verbunden. Die Rodungsmaßnahmen sollten deshalb außerhalb der Brutzeit (01.10. bis 29.02) erfolgen, so können Tötungen oder Störungen von Vögeln vermieden werden. In der Vegetationszeit sollte von einem Fachmann geprüft werden, ob geschützte Niststätten von Vögeln betroffen sind (VASB1) um einen artenschutzrechtlichen Konflikt auszuschließen.

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

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landesplanung

Maßgeblich für die Planung sind die Ziele der Raumordnung gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019 zu berücksichtigen.

Gemäß Ziel 5.1 ist die Entwicklung von Siedlungsflächen unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung zu konzentrieren.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes von Bestensee und ist an die vorhandene Infrastruktur angebunden. Wegen der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes von Bestensee (Innenbereich) wird die zusätzliche Entwicklungsoption zur Siedlungsflächenerweiterung nicht in Anspruch genommen.

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

3.2 Flächennutzungsplan

Dieser Bebauungsplan folgt den Inhalten des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bestensee (3. Änderung, Stand 31.07.2019), welcher an diesem Standort eine Mischbaufläche vorsieht.

4 Planinhalt

4.1 Städtebauliche Zielstellung

An dem Standort soll ein weiteres Angebot an sozialen Wohnungen an einen optimal an den öffentlichen Nahverkehr und an Versorgungsmöglichkeiten angebundenem Standort geschaffen und der zentrale Siedlungsteil weiter verdichtet werden. Zusätzlich kann die Gemeinde je nach Bedarf eine gemischte Nutzung für die Verwaltung, Einzelhandel, Praxen oder stilles Gewerbe an den Standort integrieren.

Gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung ergibt das, bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 bei 5.700 m² eine überbaubare Grundfläche vom maximal 3.420 m².

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt.

„Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind

*Wohngebäude,
Geschäfts- und Bürogebäude,
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstige Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*

*Gartenbaubetriebe,
Tankstellen,
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.*

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden."

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

Das Baugebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Im Baugebiet sind mindestens 25 Wohneinheiten zu errichten. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 sind ausgeschlossen. Im Baugebiet sind maximal 800 m² Verkaufsfläche zulässig.

*Zulässige Grundflächenzahl = 0,6
Zahl der zulässigen oberirdischen Geschosse: 4,0*

Kommentar:

Durch diese Festsetzung soll das Ziel der sozialen Wohnnutzung in Verbindung mit nicht störende Mischnutzungen (Verwaltung Gewerbe, etc.) ermöglicht werden. Durch die Einschränkungen bei Vergnügungsstätten und Verkaufsfläche soll Verkehr und Lärm als immissionsschutzrechtliche Konflikte mit der geplanten und umliegenden Wohnnutzung verhindert werden.

Zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,6 begrenzt. Gemäß § 19 Abs. 2 der BauNVO ergibt das, bei einer zulässigen Grundflächenzahl eine überbaubare Grundfläche vom 3.420 m². Darüber hinaus können Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche liegen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die GRZ um einen Anteil von bis zu 50 % überschreiten.

Durch die Festsetzungen wird einerseits eine städtebauliche auf den sozialen Wohnungsbau ausgerichtet Planung präzisiert, andererseits weitere angepasste funktionale Bebauung ermöglicht, um eine maximale Nutzung des Grundstücks für die Gemeinde zu bewirken.

4.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

„3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

„Der Bau eines vierten Geschosses ist nur als Dachgeschoss oder Staffelgeschoss zulässig.“

Kommentar:

Die Beschränkung dient der optisch harmonischen Eingliederung eines höheren Baukörpers in das Siedlungsgefüge. Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen festgesetzt. Mit ihnen wird die Lage der Wohngebäude bestimmt.

4.2.3 Lärmschutz

Im Baugebiet müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße (R_{w,res}) aufweisen, die gemäß DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989 je nach Raumart für den Schallpegel IV erforderlich sind.

Aufgrund der ermittelten Lärmbelastung, insbesondere am nordwestlichen Rand des geplanten Wohngebietes, besteht im Folgenden ein erhöhtes Abwägungserfordernis. Von Seiten des Immissionsschutzes wird in Anbetracht der Nähe zur schutzwürdigen Bebauung die Erarbeitung textlicher Festsetzungen zum Schutz der Wohnnutzung als notwendig betrachtet.

4.2.4 Stellplätze und Garagen

Eine Umfahrung des Baufelds mit zwei Zufahrten ist auf Grundlage der 5 m breiten Abstandsflächen möglich und in der räumlichen Nutzung am effektivsten. Zielführend ist die Anlage von Stellplätzen und Spielplätzen an dem rückwertigen Raum des Grundstücks, da dort ein 20 m Abstand zwischen Bau- und Grundstücksgrenze besteht der dafür ausgeschöpft werden kann. Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen wird nicht gesondert geregelt, sodass diese bei Erfordernis gemäß den Maßgaben von § 12 BauNVO auf den Grundstücksteilen errichtet werden können.

4.2.5 Verkehrserschließung

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

4.2.6 Flächen für Versorgungsanlagen

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

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

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

Es wird deshalb im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung bestimmt:

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

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

4.2.12 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf Grund der Nähe zur Motzener Straße und den Bahnanlagen ist eine erhebliche Beeinträchtigung durch Lärm zu erwarten. Umgekehrt gehen von dem Vorhaben selbst gemäß seinem Charakter als Mischgebiet nur im geringen Umfang eine Zunahme durch schädlichen Umwelteinwirkungen für die Umgebung aus.

4.2.13 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Durch das Vorhaben sind Bäume betroffen, die bei Umsetzung der Bauvorhaben gemäß Baumschutzsatzung Bestensee kompensiert werden müssen. Nach Abschluss der Bautätigkeit werden die Grünflächen wieder individuell begrünt und auch neue Bäume vor Ort gepflanzt werden müssen.

4.2.14 Gestaltungsfestsetzungen

Es besteht keine städtebaulichen Erfordernisse zu einer Gestaltungsfestsetzung.

4.2.15 Nachrichtliche Darstellungen

Die Grenzen von Landschaftsschutzgebieten und des Bodendenkmalen liegen außerhalb des B-Plans und werden deshalb nicht in der Planzeichnung dargestellt.

5 Versorgung - Entsorgung

Energieversorgung

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

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

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

Abfallentsorgung

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

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur

Mit dem Vorhaben wird eine geordnete Verdichtung der Bebauung in zentraler Siedlungslage von Bestensee vorbereitet. Wesentliche Auswirkungen für die städtebauliche Struktur sind mit dem Vorhaben nicht verbunden. Mit der Errichtung von sozialem Wohnungsbau mit einer optionalen Mischnutzung für Verwaltung, Praxen oder Gewerbe wird ein am Bedarf der Bevölkerung orientiertes Angebot geschaffen. Die Verdichtung der Bebauung kann ohne zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen erfolgen und sichert somit eine effektivere Nutzung der vorhandenen Anlagen. Insgesamt wird seitens der Gemeinde erwartet, dass mit der Realisierung des Vorhabens positive Wirkungen für die Siedlungsstruktur entstehen.

6.2 Auswirkungen auf die Umwelt

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

Die bauliche Nutzung erstreckt sich ausschließlich auf eine innerörtliche Freifläche. Flächen im Freiraum werden nicht berührt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Eingriffe in den Naturhaushalt, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß §13 BauGB als im Sinne von §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes werden durch das Vorhaben nicht berührt.

6.3 Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet befindet sich im Wirkungsbereich von Lärmemissionen aus dem Straßen- und Bahnverkehr. Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen des Verkehrslärms wurde ein Gutachten „Immissionsprognose des Verkehrslärms, Vorgaben für den Bebauungsplan“ erstellt. Darin werden sowohl die Auswirkungen des Bahnverkehrs als auch die Auswirkungen des Straßenverkehrs untersucht und entsprechende Schlussfolgerungen für den Bebauungsplan abgeleitet. Das Gutachten wird der Begründung als Anlage beigefügt. Die im Planentwurf getroffenen Festsetzungen werden entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens überarbeitet.

6.4 Niederschlagswasserverbringung

Aufgrund der zu erwartenden sehr dichten Bebauung ist ein Niederschlagsentwässerungskonzept zu erstellen. Dabei sind die Bodenverhältnisse und die Grundwasserflurabstände zu bewerten. Ein Konzept zur Niederschlagswasserverbringung der Begründung als Anlage beigefügt.

6.5 Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG.

6.6 Boden- und Baudenkmale

Die Grenzen von Bodendenkmal liegen nach dem aktuellen Erkenntnistand außerhalb des B-Plans und werden deshalb nicht von der Planung berührt.

7 Flächenübersichten

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

Gesamtfläche des Geltungsbereich	5.700 m²
Mischgebiet	5.700 m ²
(davon überbaubare Grundflächen: GRZ = 0,6	3.420 m ²)