



Bebauungsplan „Schenkendorfer Weg-Nord“ Bestensee

**Forstrechtlich qualifizierter B-Plan
Vorentwurf gemäß § 13 BauGB**

**Begründung
gemäß § 2 a BauGB**

Auftraggeber: Privatperson

Gliederung	Seite
1 Anlass der Aufstellung des B-Plans	3
2 Rechtsgrundlagen und Verfahren	3
2.1 Rechtsgrundlagen	3
2.2 Verfahren	4
3. Ausgangssituation	4
3.1 Stadträumliche Einordnung	4
3.2 Bebauung und Nutzung	4
3.3 Verkehrserschließung	4
3.4 Ver- und Entsorgung	4
3.5 Natur, Landschaft, Umwelt	5
3.6 Eigentumsverhältnisse	5
4 Inhalt des Bebauungsplans	5
4.1 Nutzung der Baugrundstücke	5
4.1.1 Art der baulichen Nutzung	5
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung	6
4.1.2.1 Grundflächenzahl	6
4.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse	6
4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsfläche	6
4.1.3.1 Bauweise	6
4.1.3.2 Hausformen	6
4.1.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen	7
4.2 Verkehrsflächen	8
4.3 Versorgungsanlagen und –leitungen	8
4.4 Grünflächen	10
5. Auswirkungen der Planung	10
5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	10
5.2 Auswirkungen auf den Verkehr	10
5.3 Auswirkungen auf Ver- und Entsorgung	10
5.4 Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Umwelt	10

1 Anlass der Aufstellung des B-Plans

In der Gemeinde Bestensee soll das Flurstück 1044 der Flur 1 mit Einfamilienhäusern bebaut werden. Aufgrund des Waldstreifens an der Straßenzufahrt ist dieser B-Plan als forstrechtlich qualifizierter Bebauungsplan einzustufen.

Das heißt, dass die Waldeigenschaft des Streifens der Straßenzufahrt erhalten bleibt, und nur Teile davon entfernt werden können.

2 Rechtsgrundlagen und Verfahren

2.1 Rechtsgrundlagen

Der B-Plan „Schenkendorfer Weg-Nord“ Bestensee wird entsprechend folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022
 - **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)
 - **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. v. 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
 - **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])
 - **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31.08.2021 bzw. 01.03.2022
 - **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 Nr. 03 ber. Nr. 13), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])
 - **Brandenburgisches Wassergesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12 Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])
 - **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 Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021

- **Gesetz über den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge** (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG -), in der Neufassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458) m.W.v. 01.10.2021
- **Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)** vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 15])
- **Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm** der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro 2007), in Kraft getreten am 1. Februar 2008 (GVBl. I S. 235).
- **Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** vom 29. April 2019 (GVBl.II/19, [Nr. 35])

2.2 Verfahren

02.03.2021

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bestensee hat am beschlossen, den B-Plan „Schenkendorfer Weg-Nord“ Bestensee aufzustellen.

Mit der Begleitung des Verfahrens der B-Plan-Aufstellung wurde die Landplan GmbH beauftragt.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand von Bestensee

Die Umgebung prägen

- nach Süden weitere Wohngebiete
- nach Osten der Seechen und der Todlitzsee sowie die Königs Wusterhausener Straße.

3.2 Bebauung und Nutzung

Innerhalb des Gebiets sind weitere Wohngebäude in verschiedenen Größen vorhanden.

3.3 Verkehrserschließung

Das B-Plangebiet ist über die Königs Wusterhausener Straße in das örtliche Straßennetz eingebunden.

Hierbei handelt es sich um eine Landesstraße.

Die Straße selbst befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans.

3.4 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Das Gebiet Schenkendorfer Weg ist trinkwassertechnisch erschlossen.

Schmutzwasser

Das Gebiet Schenkendorfer Weg ist an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens ist zu prüfen, ob die Dimensionierung für die geplanten Neubauten ausreicht.

Löschwasser

Eine ausreichende Bereitstellung von Löschwasser aus in der Umgebung befindlichen Hydranten ist gegenwärtig gegeben. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens ist zu prüfen, ob die Dimensionierung für die geplanten Neubauten ausreicht.

Elektroenergie

Eine Versorgung mit Elektroenergie ist vorhanden. Wie bei allen Versorgungsthemen muss geprüft werden, ob die Dimensionierung für neue Wohnbauten ausreicht.

Telekommunikation

Das Plangebiet ist an Telekommunikationsleitungen angeschlossen. Die Dimensionierung und freien Plätze müssen im Rahmen der Trägerbeteiligung geprüft werden.

3.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Schutzgebiete aller Art sind in den Geltungsbereichen des B-Plans nicht vorhanden.

Die Umgebung des Plangebiets prägen

- östlich das LSG Teupitz - Köriser Seengebiet

3.6 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich im Privateigentum.

4 Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Nutzung der Baugrundstücke

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet

Der Geltungsbereich des B-Plans ist ein Reines Wohngebiet

Dort sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen
3. Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnisse der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im Plangebiet sind nur Wohngebäude zulässig.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Um das Erscheinungsbild des Siedlungsbereichs deutlich zu verbessern, werden die Kennzahlen Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

4.1.2.1 Grundflächenzahl

Reines Wohngebiet

Als Grundflächenzahl (GRZ) – m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche – gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 17 und 19 BauNVO wird eine **GRZ von 0,4** festgesetzt.

Damit wird die Planung einerseits an der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und andererseits an der gegebenen baulichen Dichte in den Wohngebieten orientiert.

Die gemäß § 17 Abs. 2 aus städtebaulichen Gründen und § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl wird nicht zugelassen.

4.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

In B-Plänen kann die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 20 BauNVO und § 2 Abs. 4 BbgBO¹ festgesetzt werden.

Es wird 1 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsfläche

4.1.3.1 Bauweise

Reines Wohngebiet

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das reine Wohngebiet eine **offene Bauweise** festgesetzt. Das entspricht dem historisch gewachsenen Siedlungsmuster in den umgebenden Siedlungsgebieten. Die offene Bauweise ermöglicht Sichtbeziehungen in die umgebende Landschaft.

Offene Bauweise heißt, dass die einzelnen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

4.1.3.2 Hausformen

§ 22 Abs. 2 BauNVO regelt auch die Zulässigkeit verschiedener Hausformen.

Reines Wohngebiet

Die Bebauung mit Einzelhäusern erfolgen.

¹ Gemäß BbgBO werden auch zu Wohnzwecken ausgebaute Dachgeschosse als Vollgeschosse definiert.

Einzelhäuser sind hierbei nicht gleichzusetzen mit Einfamilienhäusern, auch wenn dies vor Ort überwiegend der Fall sein wird. Als Einzelhaus wird baurechtlich jedes allseits freistehende Gebäude definiert, welches die Grenzabstände einhält².

Bezüglich der zulässigen Hausformen wird festgesetzt:

Im Reinen Wohngebiet werden gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO **Einzelhäuser** zugelassen.

4.1.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen

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

Hauptgebäude müssen 3m Abstand zur Waldkante einhalten.

Für die Planung gilt § 6 Abs. 6 BbgBO, der **Abstandsflächen** für Wohngebäude (Außenwand) mit einer Tiefe von mind. 3 m und max. 0,4 H fordert. Dieses richtet sich nach der Gebäudehöhe.

Dagegen ist gemäß § 6 Abs. 10 BbgBO für Garagen und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume mit nicht mehr als 3 m Gebäudehöhe eine Grenzbebauung zulässig.

Gemäß § 81 Abs. 2 BbgBO können die Gemeinden andere als nach § 6 Abs. 5 vorgeschriebene Abstandsflächen festsetzen, wenn dies zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart und zur städtebaulichen Gestaltung eines Ortsteils geboten ist. Dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig.

Für die im Geltungsbereich des B-Plans neu zu errichtenden Gebäude gelten die Vorschriften der BbgBO uneingeschränkt.

Im B-Plan wird die überbaubare Grundstücksfläche mit Baugrenzen restriktiv festgesetzt, da die Waldbereiche festgesetzt sind und demnach nicht bebaut werden dürfen.

Beispiel Zuwegung 



Plangebiet

² Ernst/ Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, BauGB Kommentar, BauNVO § 22 Randnummer 22, Verlag C.H.Beck

Die Grundstückszufahrten erfolgen vom Schenkendorfer Weg, durch die Waldstücke. Es dürfen max. so viele Bäume gefällt werden, dass eine uneingeschränkte Zufahrt zum Grundstück möglich ist.

Aufgrund des forstrechtlich qualifizierten B-Plans dürfen auch nur 3 Zuwegungen erfolgen, d.h. es dürfen nur 3 Grundstücke entstehen. Eine Baugrenze legt den Abstand der Hauptgebäude von der Waldkante fest. Diese beträgt 3 m.

Die Abstandsflächen zu sonstigen Flurstücksgrenzen bestimmt die Brandenburger Bauordnung.

4.2 Verkehrsflächen

Gemäß § 123 Abs. 1 BauGB obliegt der Gemeinde die Erschließungslast für Baugrundstücke im Gemeindegebiet.

Einbindung in das örtliche Straßennetz (äußere Erschließung)

Das Plangebiet erreicht man über die „Königs Wusterhausener Straße“. Gesonderte Festsetzungen sind diesbezüglich im B-Plan nicht notwendig.

Hinweis: Die Verkehrsflächen müssen von Fahrzeugen zur Entsorgung sowie des Brand- und Katastrophenschutzes mit einer Gesamtmasse von max. 26 Tonnen, einer Länge 12 m und einer Breite 2,5 m befahrbar sein.

Innere Erschließung

Das B-Plan-Gebiet liegt am Schenkendorfer Weg.

Zufahrten zu den einzelnen Baugrundstücken erfolgen vom Schenkendorfer Weg abzweigend.

4.3 Versorgungsanlagen und –leitungen

Grundsätzlich werden alle das Plangebiet erschließende Leitungstrassen innerhalb der vorhandenen Straßen- bzw. neu anzulegenden Flächen verlegt. Eine gesonderte zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung erfolgt aus Gründen der Lesbarkeit nicht.

Elektrizität

Die Elektroenergieversorgung ist im Plangebiet grundsätzlich gesichert.

Im Ergebnis der Novellierung der BauNVO 2013 wurde die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden auf Privatgrundstücken geregelt und die Einspeisemöglichkeit von nicht selbst verbrauchter Elektroenergie in das öffentliche Stromnetz rechtlich gestärkt.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wurde mit § 14 Abs. 3 BauNVO ausdrücklich hervorgehoben. Das betrifft insbesondere die Wohnhäuser und Gebäude im Mischgebiet.

Trinkwasserversorgung

Eine ausreichend dimensionierte Trinkwasserleitung ist vorhanden.

Schmutzwasserentsorgung¹²

Das vorhandene Gebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens ist zu prüfen, ob die Dimensionierung für die geplanten Neubauten ausreicht.

Niederschlagswasserentsorgung

Wie überwiegend in der Umgebung von Bestensee vorhanden handelt es sich bei dem um eine vernässungsfreie Sand-Rosterde mit guten Versickerungseigenschaften. In Verbindung mit einem Grundwasserflurabstand von etwa 1 - 3 m, kann eine gute Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet erwartet werden.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation wird seitens des zuständigen Betreibers ausgeschlossen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 54 Abs. 4 BbgWG wird deshalb festgesetzt:

„Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.“

Unter Berücksichtigung einer GRZ von 0,4 im Reinen Wohngebiet dürften ausreichend Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser vorhanden sein.

Mit dieser Festsetzung berücksichtigt die Gemeinde Bestensee das aktuelle Landesrecht zu dezentralen Lösungen der Niederschlagsentwässerung.

Abfallentsorgung

Mit der Abfallentsorgung ist im Plangebiet das Kommunale Wirtschaftsunternehmen Entsorgung (SBAZV) mit Sitz in Ludwigsfelde beauftragt.

Alle Baugrundstücke im Geltungsbereich sind mit den Fahrzeugen des SBAZV auf Privatstraßen erreichbar. Die Fahrzeuge haben eine Gesamtmasse von 26 t, eine Länge von 12 m und eine Breite von 2,50 m.

Telekommunikation

Weitere Hinweise zur Errichtung und zum Erhalt der Telekommunikationslinien der Telekom werden dem Vorhabenträger mitgeteilt und sind im Rahmen der Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.

Brandschutz

Die für das reine Wohngebiet erforderliche Löschwassermenge beträgt 288 m³ für 5 h (Grundschutz). Die Löschwasserbereitstellung kann für das Plangebiet als gesichert gelten.

4.4 Grünflächen

Im B-Plan „Schenkendorfer Weg-Nord“ werden keine Grünflächen festgesetzt.

Der forstrechtlich qualifizierte Bebauungsplan wird nach Beteiligung der Forst konkretisiert, d.h. dass der Ausgleich der Zuwegungsfällung dann festgelegt wird.

Der Ausgleich der bebauten Fläche auf den Grundstücken erfolgt laut HVE.

Außerdem ist in den Bauflächen mit Grüngestaltungen zu rechnen (u.a. private Haus- und Nutzgärten sowie Erholungsgärten, die zu einer nicht unwesentlichen Durchgrünung des Gesamtgebiets beitragen werden.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Auswirkungen auf umgebende Wohnnutzungen

Erheblich negative Auswirkungen auf umgebende Wohnnutzungen, die allerdings im Sichtbereich nur vorhanden sind, sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Erholungsnutzung

Im Ergebnis der Planung und deren Umsetzung wird die Erholungsfunktion des Erholungsortes Bestensee spürbar gestärkt.

5.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Negative Auswirkungen auf den Verkehr der Gemeinde Bestensee insgesamt werden aufgrund der Entwicklung der Baugebiete nicht entstehen.

5.3 Auswirkungen auf Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist in die zentralen Ver- und Entsorgungssysteme der Gemeinde Bestensee überwiegend eingebunden. Eine weitere bauliche Flächennutzung wird eine teilweise Ertüchtigung der kommunalen Versorgungssysteme erfordern.

5.4 Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Umwelt

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten, da

- unter Berücksichtigung der Begrünungsmaßnahmen das Orts- und Landschaftsbild gegenüber der früheren Nutzung deutlich aufgewertet wird.