

Begründung

„Seeterrassen Pätz“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a,b BauGB)

Gemeinde Bestensee



Planverfasser:

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

12.03.2021

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ANGABEN ZUM PLANVERFAHREN	3
1.1	PLANUNGSANLASS	3
1.2	LAGE UND GELTUNGSBEREICH	3
1.3	ANGABEN ZUR DURCHFÜHRUNG DES PLANVERFAHREN	4
2	BESTAND	4
2.1	STÄDTEBAULICHE SITUATION	4
2.2	BETROFFENHEIT VON GESCHÜTZTEN TIER- UND PFLANZENARTEN SOWIE VON NIST-, BRUT- UND LEBENSSTÄTTEN	4
2.2.1	Biotopstruktur.....	5
2.2.2	Geschützte Landschaftsbestandteile.....	5
2.2.3	Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten	5
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
3.1	LANDESPLANUNG	6
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	6
4	PLANINHALT	6
4.1	STÄDTEBAULICHE ZIELSTELLUNG	6
4.2	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	6
4.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
4.2.2	Stellplätze und Nebenanlagen.....	7
4.2.3	Abfallentsorgung	7
4.2.4	Verkehrerschließung.....	8
4.2.5	private und öffentliche Grünflächen	8
4.2.6	Baulasten	8
4.2.7	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	8
4.2.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 9	
4.2.9	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	9
5	ENERGIEVERSORGUNG, TRINKWASSERVER- UND ABWASSERENTSORGUNG, ABFALLENTSORGUNG	10
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
6.1	AUSWIRKUNGEN AUF DIE SIEDLUNGSSTRUKTUR.....	10
6.2	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT.....	10
7	FLÄCHENÜBERSICHTEN.....	10

1 Anlass und Angaben zum Planverfahren

1.1 Planungsanlass

Bei dem Plangebiet handelt es sich um im Zusammenhang bebaute bzw. innerhalb der vorhandenen Einfriedung um hochbaulich geprägte Flächen. Die etwa 2 ha große und überwiegend ungenutzte, frühere Erholungseinrichtung ist aufgrund ihrer Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs, der guten Erschließung und Nahverkehrsanbindung sowie im Verbund mit den benachbarten Naherholungsflächen für eine wohnbauliche Entwicklung, vorrangig für den Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser), geeignet.

Das vom Vorhabenträger im Bauausschuss Dezember 2020 vorgestellte Baukonzept (Vorhaben- und Erschließungsplan) wurde zur Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes bestimmt.



Abb. 1: Plankonzept Bonava Dezember 2020

Das Vorhaben umfasst die Errichtung von acht Einfamilienhäusern, zwölf Doppelhaareinheiten und drei Mehrfamilienhäusern mit Erschließung (private Erschließungsstraße) und Grünanlagen sowie einer Tiefgarage (68 WE). Die Entwicklung der Gemeindegrundstücke wird für eine gemeindliche oder ebenfalls wohnbauliche Nutzung offengelassen. Es soll ein geschlossenes, von der Straße terrassenartig baulich abgestuftes Wohngebiet entstehen, woher die Planbezeichnung „Seeterrassen Pätz“ rührt.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Grundstück liegt im Siedlungsgebiet von Pätz und ist durch die Straße „Fernstraße B 179“ und „Am Strand“ verkehrs- und medientechnisch erschlossen. Folgende Flurstücke werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen:

Gemarkung Pätz, Flur 3,

- vollständig einbezogene Flurstücke im Besitz des Vorhabenträgers: die Flurstücke Nr. 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 49, 50 und 51;
- vollständig einbezogene Flurstücke im Besitz der Gemeinde Bestensee: die Flurstücke Nr. 36/3, 36/4, 341 und 342
- anteilig einbezogene Flurstücke in öffentlichen Verkehrsflächen: die Flurstücke Nr. 238 (Fernstraße) und 53 (Straße Am Strand).

1.3 Angaben zur Durchführung des Planverfahren

Etwa 2/3 des Geltungsbereichs sind durch die Innenbereichssetzung des OT Pätz erfasst und gemäß § 13a BauGB zu bewerten. Der Siedlungsrand im Geltungsbereich des B-Plans soll zusätzlich mit Flächen gemäß § 13b BauGB arrondiert werden. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sowie in Teilbereichen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt.

Gemäß § 13a BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Nach § 13b BauGB gilt bis zum 31.12.2019, dass der § 13a BauGB für Wohnbauvorhaben auch auf Flächen angewendet werden darf, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen (Einbeziehungsflächen), sofern die zulässige Grundfläche auf den Einbeziehungsflächen weniger als 10.000 m² beträgt. Diese gesetzlichen Voraussetzungen sind für den Geltungsbereich des B-Planes „Seeterrassen Pätz“ erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.2 BauGB kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets davon nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Eine Untersuchung zu einer möglichen Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Bestimmungen erfolgt im Rahmen der Vorbereitung der Planung. Insbesondere erfolgt eine Prüfung, inwieweit die Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte Arten und bestimmte Tier- und Pflanzenarten von der Planung berührt werden.

2 Bestand

2.1 Städtebauliche Situation

Das Grundstück liegt im Siedlungsgebiet von Pätz und ist durch die Straße „Fernstraße B 179“ und „Am Strand“ verkehrs- und medientechnisch erschlossen. Im Geltungsbereich befindet sich das Gelände eines brachgefallenen Ferienlagers. Der Gebäudekomplex war mit Waldflächen umgeben, der im Zuge der Abrissmaßnahme 2018 in einem forstrechtlichen Waldumwandlungsverfahren umgewandelt und gerodet wurde.

Städtebaulich ist die Umgebung an der Fernstraße durch eine heterogene Mischung aus zwei Epochen geprägt. Die dominante ursprüngliche Gebäudestruktur hat ihren Ursprung in der DDR-Zeit. Sie besteht aus Funktionsbauten-Gebäudekomplex der Kommandantur der Grenztruppen der DDR. Dort befinden sich Wohn-, Verwaltungs- und Arbeitsbaracken bzw. -blöcke, sowie Technikhallen- bzw. Garagen. Die Gebäude stehen heute überwiegend leer oder werden gewerblich genutzt.

In der Nachwendezeit haben sich an dem Komplex bzw. an der Fernstraße sukzessiv weitere ein- und zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser verschiedenster Bauart angesiedelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich trotz seiner Randlage in einer zentralen Siedlungslage, der somit baurechtlich innerer Außenbereich ist.

Die Bushaltestellen in Pätz sind nur 20 bzw. 300 m entfernt. Zum Bahnhof bzw. Einkaufszentrum in Bestensee besteht eine Entfernung von ca. 2.500 m. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist ein neuer Supermarkt geplant (Vorentwurf 2020).

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

Der Hauptteil des Plangebietes ist dem Biotoptyp „Rodungsfläche“ (08261) zuzuweisen. Vereinzelt sind noch Gehölze im Bestand erhalten. Außerdem befinden sich Sträucher und Stauden auf der Fläche. Auf der Fläche, auf der bereits ein Gebäudeabriss stattfand, liegen nun vegetationsfreie und arme Rohbodenstandorte (03100) vor. Die Wege (12654) im Plangebiet sind noch durch Steinplatten versiegelt. Im Süden der Planfläche befindet sich noch eine Ruine (12831). Die Fläche ist aktuell mit einem Bauzaun eingefriedet.

Im Untersuchungsraum befinden sich keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope. Auf Grund der kürzlichen Rodungs- und Abrissarbeiten sind kaum seltene Arten zu erwarten.

2.2.2 Geschützte Landschaftsbestandteile

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Teupitz-Köriser-Seengebiet“. Im Schreiben vom 06. Dezember 2019 stellte das Büro DUBROW GmbH eine Voranfrage auf Zustimmung zu den Festsetzungen des vBP „Seeterrassen Pätz“.

Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz teilte in ihrer Stellungnahme vom 07.05.2020 zum Sachverhalt folgendes mit:

„Offensichtliche Gründe, die einer Zustimmung entgegenstehen würden, sind nicht ersichtlich. Vielmehr beabsichtigt das MLUK, das LSG „Teupitz-Köriser-Seengebiet“ zu überarbeiten und die Fläche des Plangebietes künftig nicht mehr in das Schutzgebiet einzubeziehen, da südlich und nördlich des Plangebiets die bauliche Verdichtung und Ausdehnung der Siedlungsbereiche ein Maß erreicht haben, die einen isolierten Verbleib kleinerer, unverbauter Flächen im Landschaftsschutzgebiet als nicht mehr zielführend erscheinen lassen.

Die Grenze des LSG „Dahme-Heideseen“ ist nachrichtlich in den vBP zu übernehmen. Aufgrund des Anschreibens vom 06.12.2019 wird davon ausgegangen, dass Flurstück 40, Flur 3, Gemarkung Pätz nicht Bestandteil des vBP ist. Die Planzeichnung ist entsprechend zu ändern.“

Kommentar: Der Stellungnahme wird gefolgt, die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets werden dargestellt. Das Flurstück 40 liegt außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans.

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. Im Folgenden sind die Ergebnisse des „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags“ erstellt durch das Büro DUBROW GmbH (Januar 2021) kurz zusammengefasst:

Auf Grundlage der Biotopstruktur wurden als Untersuchungsrelevante Artengruppen Avifauna, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien bestimmt.

Bei den Fledermäusen, Amphibien und Reptilien konnten aktuell keine Vorkommen nachgewiesen und somit eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Die Avifauna ist mit 17 Arten vertreten, von 5 Arten konnten Brutreviere festgestellt werden. Bei den nachgewiesenen Arten handelt es sich hauptsächlich um typische häufige Arten des Wald- und Siedlungsbereiches, im Vorhabengebiet gibt es keine Brutvogelarten der Roten Liste Deutschland oder Brandenburg.

Um artenschutzrechtliche Konflikte mit Brutvögel und Fledermäusen zu vermeiden wurden Maßnahmen der Vermeidung erarbeitet (M1, M2, M3). Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen sind Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausgeschlossen.

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 der Stellungnahme von 26.11.2019 gibt es zur Voranfrage folgende Aussage:

„Die Planung schließt an einen vorhandenen Siedlungsbereich an. Ob es sich hierbei um ein Siedlungsgebiet i.S. der Begründung zu Ziel 5.2 im LEP HR handelt („[...] hochbaulich geprägte, zusammenhängend bebaute Ortslagen, die von Menschen zum nicht nur vorübergehenden Wohnen oder [...] Arbeiten genutzt werden [...]“), ist im weiteren Verfahren zu belegen. In der Planbegründung wird auf das vorgesehene Verfahren nach § 13b BauGB verwiesen. Planungen nach § 13b BauGB sind ausweislich der Formulierung „Einbeziehung von Außenbereichsflächen [...]“ nur unter Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption gemäß Ziel 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR (nicht im Rahmen der Innenentwicklung) entwickelbar.“

Kommentar: Die gemäß § 13b BauGB arrondierten Bauflächen (außerhalb der Innenentwicklungsflächen) haben eine Ausmaß von ~4.400 m² und sind gemäß § 13b BauGB als Erweiterung des Entwicklungspotenzials der Gemeinde Bestensee zu bewerten. Die Bauflächen im festgesetzten Innenbereich werden gemäß § 13a BauGB bewertet und stellt keine Siedlungserweiterung dar. Gemäß der Stellungnahme der GL stehen der Gemeinde Bestensee aktuell noch 68.000 m² Entwicklungsoption zu Verfügung. Diese Entwicklungsoption würde nach der dargestellten Bewertung der Planung auf 63.600 m² Entwicklungsfläche reduziert werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bestensee sieht für den Geltungsbereich (3. Änderung, Stand 03.07.2018) zum Großteil eine Baufläche mit dem Sondergebiet „Hotel“ vor. Außerdem werden die Randflächen als Wald dargestellt. Die Änderung des Geltungsbereichs in „Wohnbaufläche“ werden nach Abschluss des Verfahrens im Flächennutzungsplan korrigiert.

4 Planinhalt

4.1 Städtebauliche Zielstellung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Umfang von ca. 17.000 m² zu schaffen. Damit wird die Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern und 20 Wohnhäusern ermöglicht. Die Gemeinde kann auf den eigenen Grundstücken ebenfalls weitere Wohngebäude oder Funktionsgebäude für soziale Zwecke errichten.

Dabei soll ein weiteres Angebot an Wohnungen an einen optimal an den öffentlichen Nahverkehr und an Versorgungsmöglichkeiten (siehe Vorentwurf B-Plan „Markthalle Pätz“) angebundenem Standort geschaffen und der zentrale Siedlungsteil weiter verdichtet werden.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind im Baugebiet folgende Vorhaben:

Baufeld 1: Zulässig ist der Neubau von drei Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise mit einer maximalen Traufhöhe (TH) von 11,70m und je 700 m² Grundfläche (GR). Das oberste Geschoss muss als Dachgeschoss errichtet werden. Die Errichtung einer Tiefgarage ist in dem gesamten Baufeld 1 zulässig. Die Garagengeschosse oder ihre Baumasse sind gemäß §21a Abs 1. BauNVO in sonst anders

genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die zulässige Baumasse nicht anzurechnen.

Baufeld 2 bis 5: Zulässig ist der Neubau von 20 Einfamilien- und Doppelhäusern mit einer maximalen Traufhöhe (TH) von 6,70 m. Das oberste Geschoss muss als Dachgeschoss errichtet werden. Es ist nur die in offene Bauweise zulässig. Die maximale Grundfläche für Einfamilienhäuser beträgt 130 m² und für Doppelhäuser 210 m².

Baufeld 6: Zulässig ist der Neubau eines Funktionsgebäudes für soziale Zwecke oder eines Einfamilien- oder Doppelhauses mit einer maximalen Traufhöhe (TH) von 6,70 m. Das oberste Geschoss muss als Dachgeschoss errichtet werden. Es ist nur die in offener Bauweise zulässig. Die maximale zulässige Grundflächenzahl -(GRZ) des Baufelds beträgt 0,4.

Kommentar:

Das städtebauliche Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnraum. In diesem Fall eine Mischung aus drei Mehrfamilienhäusern entlang der öffentlichen Straße und Einfamilienhäusern. Durch die Festsetzung wird von der Gemeinde eine effiziente Nutzung der hochwertigen Grundstücksfläche am Rand der Ortslage angestrebt, um im Gegenzug eine Ausbreitung der Siedlung in die Breite entgegen zu wirken. Trotzdem verbleibt durch die Festsetzung ausreichend Raum für Grünflächen im Vorhabenbereich. Die Häuser haben gemäß der Festsetzungen der einzelnen Baufelder unterschiedliche maximale Grundflächen und Gebäudehöhen, womit ein zusätzlicher optischer Terrasseneffekt erzielt werden soll. Durch die integrierten Dächer in den obersten Geschossen wirken die Gebäude kleiner und optisch „sanfter“. Auch mit der festgesetzten Dachform im Baufeld 1 soll die angestrebte effiziente Mischwohnnutzung des höhergeschossigen Plangebietsteils städtebaulich in das Siedlungsgefüge eingepasst werden.

Der Bezugspunkt für die Höhe der festgesetzten Hauszugänge ist die jeweilige Erschließungsstraße. Die Hauszugänge können bis zu 30cm höher liegen als die jeweilige Erschließungsstraße. Der Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH) ist die Höhe der Hauszugänge.

Im Geltungsbereich sind die Dachneigungen der Gebäude mit mindestens 30 Grad und höchstens 45 Grad (gemessen zur waagerechten) auszuführen und traufständig anzuordnen. Im Geltungsbereich des B-Plans sind Auffüllungen bis zu 50 cm über der Höhenlage der „Fernstraße“ zulässig.

Im Geltungsbereich des B-Plans können Stützmauern sowie Böschungen mit einem maximalen Winkel von 30 Grad frei angelegt werden.

Kommentar:

Auf Grund der zum Ufer abfallenden Geländeform ist eine terrassenartige Bodenmodellierung erforderlich. Die Höhenfestsetzungen der Baufelder beziehen sich daher auf die bestehenden bzw. geplanten Erschließungsstraßen.

4.2.2 Stellplätze und Nebenanlagen

Auf den Grundstücken des Baufeldes 2 bis 6 sind Pkw-Stellplätze und Garagen, sowie Nebenanlagen entsprechend der Regelungen der §§ 12 und 14 BauNVO zulässig. Die maximale Grundfläche der Nebenanlagen entspricht 50 % der zulässigen GR bzw. GRZ.

Kommentar:

Mit der Festsetzung sollen ausreichend Stellplätze auf den Einfamilienhaus-Grundstücken ermöglicht werden können, um den öffentlichen Parkraum zu entlasten sowie der individuelle Bau von Nebenanlagen im Wohngebiet zu gewährleisten. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung die Dimension der Nebenanlagen bzw. Stellplätze gesteuert, um ausreichend Raum für Grünflächen im Vorhabenbereich zu sichern.

4.2.3 Abfallentsorgung

Die Flächen für die Entsorgung von Abfällen sind in Baufeld 1 entlang der Erschließungsstraße anzuordnen.

Kommentar:

Mit der Festsetzung sollen Verkehrsstörungen auf den öffentlichen Straßen durch den Abtransport von Müll planerisch entgegengewirkt werden, indem die Entsorgung auf die Erschließungsstraßen beschränkt wird.

4.2.4 Verkehrserschließung

Das Baugebiet ist über die öffentlichen Straßen „Fernstraße“ (B 179) und „Am Strand“ an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die innere Erschließung ist über zwei 5,5 m breite Rundstraßen (Wendeanlage) vorgesehen.

Der geplante Umbau der Kreuzung an der Fernstraße zu einem Kreisverkehr wurde in der Planung mit einer „Freihaltefläche Kreisverkehr“ berücksichtigt.

4.2.5 private und öffentliche Grünflächen

Für die in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen gelten folgende Maßgaben:

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" sind als Freiflächen für die gemeinschaftliche Nutzung zu gestalten. Zulässig ist auf den Grünflächen das Anlegen von Wegen mit wassergebundener Decke, das Aufstellen von Parkbänken und Abfallbehältern. Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist zusätzlich die Errichtung von Spiel- und Sportgeräten zulässig. In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist die Errichtung von Nebenanlagen von maximal 20 m² je Grundstück zulässig.

Kommentar:

Mit der Festsetzung soll die Herstellung von ausreichend dimensionierten und qualifizierten öffentlichen Grünflächen für die Bewohner zur Erholung ermöglicht werden. Die Entwicklung und Pflege der Grünflächen werden privatrechtlich gesichert.

In den Hausgärten soll die Errichtung von Nebenanlagen grundsätzlich zulässig sein, aber zum Erhalt der Grünflächenanteile einheitlich begrenzt werden.

4.2.6 Baulasten

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf der privaten Verkehrsfläche sind Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit, Leistungsrechte zugunsten der zuständigen Medienträger sowie Fahrrechte zugunsten der Anlieger zu sichern.

Kommentar:

Mit den Festsetzungen und dem Durchführungsvertrag wird die Erschließung der Baufelder und Nachbargrundstücke planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich wird über die Festsetzung öffentliche Zugänglichkeit der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ und „Spielplatz“ gesichert. Außerdem wird mit der Festsetzung „Freihaltebereich Kreisverkehr“ und im Durchführungsvertrag die spätere Umsetzung des Kreuzungsumbaus gesichert.

4.2.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Als Mindestbegrünung und zur landschaftlichen Einbindung ist je Baugrundstück ein Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen. Als Alternative ist auch die Pflanzung einer 10 m langen Hecke zulässig. Je laufendem Meter Hecke sind zwei Sträucher mit 40 bis 100 cm zu pflanzen.

Kommentar:

Mit der Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die privaten Hausgärten nach Abschluss der Bau-tätigkeit von den Eigentümern wieder individuell begrünt werden, um so den Siedlungscharakter von Pätz zu bewahren.

4.2.8 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 Umfanges 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.

4.2.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Baufeld 1 des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, dass nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-5 | 2020-08 zu ermitteln ist:

$R'_{w,ges}$ = La-KRaumart
 mit LA = maßgeblicher Außenlärmpegel
 mit KRaumart = 30 dB für Wohnräume

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels (LA) erfolgt hierbei entsprechend gemäß DIN 4109-5 | 2020-08. Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 55 dB (A) zu berücksichtigen.

Zum Schutz vor Lärm muss im Baufeld 1 je Wohnung ein Aufenthaltsraum mit dem notwendigen Fenster zu der Straße abgewandte Gebäudeseite orientiert sein.

Kommentar:

Bestensee ist ein Siedlungsgebiet mit überwiegend hohem Wohnwert und sehr guten Verkehrsanbindungen. Aber dieser Lagevorteil stellt gleichzeitig verkehrsbedingte Immissionsbeeinträchtigungen durch Lärm dar, die besonders von der B179 auf das Plangebiet einwirken. Die Gemeinde Bestensee hat zu der Thematik einen Lärmaktionsplan (HOFFMANN & LEICHTER 2018) erstellen lassen. Dort ist die B179 ein Bestandteil des Rechengebiets im Bereich des „Glunzbusch“. Der durchschnittliche Fahrzeugverkehr lag dort bei ca. 5.800 am Tag bei einer zugelassenen Höchstgeschwindigkeit von 60 km/h. Die Fahrbahnoberfläche ist Asphalt. Diese verkehrliche Situation ist auf das Baufeld 1 im Plangebiet übertragbar.

Es sind bei 10 m Gebäudeabstand zur Fahrbahn im Baufeld 1 Pegelwerte von ca. 55 dB (A) zu erwarten. Aufgrund der ermittelten Lärmbelastung im Baufeld 1 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.

5 Energieversorgung, Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung, Abfallentsorgung

Das Baugebiet kann über die öffentlichen Straßen an das Stromnetz und an das Erdgasnetz angeschlossen werden. Die interne Erschließung erfolgt über die Verkehrsflächen, die per Baulast mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert werden.

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt durch den SBAZV über die vorhandene öffentliche Straße bzw. innerhalb des Gebiets über die privaten Erschließungsstraßen. Die Flächen für die Entsorgung von Abfällen sind gemäß der Festsetzung in Baufeld 1 entlang der Erschließungsstraße anzuordnen. Die Entsorgung der Baufelder 2 bis 6 erfolgt am Grundstück.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur

Mit dem Vorhaben wird eine geordnete Verdichtung der Bebauung in einer Siedlungsrandlage im Ortsteil Pätz vorbereitet. Wesentliche Auswirkungen für die städtebauliche Struktur sind mit dem Vorhaben nicht verbunden. Mit der Errichtung von Wohngrundstücken wird ein am Bedarf der Bevölkerung orientiertes Angebot (68 WE) 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 von Pätz entstehen.

6.2 Auswirkungen auf die Umwelt

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

Die bauliche Nutzung erstreckt sich größtenteils auf eine innerörtliche Freifläche. Flächen im Freiraum werden im geringen Umfang arrondiert. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage von §13b Abs. 1 Nr. 1 im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Eingriffe in den Naturhaushalt, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß §13a und b BauGB als im Sinne von §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich. Eine forstrechtliche Waldumwandlung für den Geltungsbereich ist bereits abgeschlossen.

7 Flächenübersichten

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

Gesamtfläche des Geltungsbereich	22.105 m²
Wohngebiet (mit Erschließung und Grünflächen im künftigen Innenbereich)	17.028 m²
(davon überbaubare Grundflächen für Wohngebäude gemäß Projektskizze	4.774 m ²)
(private Straßen im Wohngebiet	2.522 m ²)
(Grünflächen im Innenbereich	1.127 m ²)
öffentliche Straßen	1.567 m²
Grünflächen im Außenbereich, (hinter der 30 m Uferzone)	3.510 m²