

Bebauungsplan

"Sportplatzenerweiterung und Wohnbebauung Gartenstraße"

Gemeinde Bestensee



Begründung

13.04.2022

Planverfasser:

HiBU Plan GmbH
Groß Kienitzer Dorfstraße 15
15831 Blankenfelde-Mahlow

033708/902470

info@hibuplan.de

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSGEGENSTAND	3
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.....	6
1.4.5	Denkmalschutz.....	6
1.4.6	Kampfmittel.....	6
2	PLANINHALT	6
2.1	Entwicklungskonzept.....	6
2.2	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	6
2.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.2.2	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
2.2.3	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen.....	7
2.3	BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES.....	7
3	FLÄCHENÜBERSICHTEN	7
4	UMWELTBERICHT	8
4.1	EINLEITUNG.....	8
4.1.2	ZIELE DES UMWELTSCHUTZES.....	8
4.1.3	Berücksichtigung gesetzlicher Anforderungen im Aufstellungsverfahren.....	9

1 Planungsgegenstand

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planung umfasst die Flurstücke 58, 61, 62, 181, 183, 184/1 185, 186, 187, 188, 189/1 und 189/2 der Flur 2 und das Flurstück 9 der Flur 3 der Gemarkung Bestensee (Gesamt 65.000 m²).



Abbildung 1: Lage des Bebauungsplans ist rot umrandet

1.2 Planungsanlass und Erfordernis

Der Sportplatz mit Liegewiese am Todnitzsee (34.000 m²) sollen auf Grund des gestiegenen Nutzungsbedarfs nach Süden um 20.612 m² erweitert werden. Zusätzlich soll die Wohnbebauung um 6.560 m² an der Südseite der Garten abgerundet werden, da auch hier in der Gemeinde eine große Nachfrage besteht und die bereits anliegende Erschließung ausgenutzt werden soll. Da diese südlichen Flächen im Flächennutzungsplan als Fläche für die Wald ausgewiesen sind, ist dort im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Da die Vorhaben dem Außenbereich nach §35 BauGB zugeordnet werden, ist als Voraussetzung für die Bebauung Planrecht zu schaffen. Dazu bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans. Da die Fläche im Flächennutzungsplan als Fläche für die Wald ausgewiesen ist, ist im Parallelverfahren auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

1.3 Ausstattung des Plangebietes

1.3.1 Bauliche Nutzungen

Der nördliche Teil wird bereits als Sportplatz genutzt und ist mit Fußballplätzen und Vereinsheim bebaut. Die östliche Liegewiese am Todnitzsee ist mit drei Beachvolleyballplätzen belegt.

Das Grundstück ist aktuell unbebaut. Lediglich ein Stellplatz für Abfallcontainer befindet sich am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs. Das Grundstück ist entlang der Gartenstraße 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 „Gartenstraße“ an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen. Der Bahnhof und Bus in Bestensee sind ca. 850 m entfernt.

1.3.4 Ver- und Entsorgung

Unmittelbarer in der Nähe zum Plangebiet befinden sich bereits Versorgungsleitungen (Strom, Telefon).

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 Erweiterung schließt an das bestehende Siedlungsgefüge bzw. an der gemeindlichen Sportplatzanlage an der Gartenstraße an. Die Planung hat bezogen auf die angestrebte Wohnnutzung einen abgerundeten Charakter, wohingegen die Erweiterung des Sportplatzes eine klare Erweiterung in den Frei-

raum darstellt. Eine Beeinträchtigung des Freiraumverbunds ist gemäß der Festlegungskarte des LEP HR vom 29.04.2019 Ausschnitt C3 nicht erkennbar.



Abbildung 2: der Geltungsbereich ist im Luftbild rot umrandet und die Nutzungen blau beschrieben

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 Waldfläche. Der vorliegende Bebauungsplan wird im Parallelverfahren gem. §8 Abs.3 BauGB aufgestellt. Der 7. 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 7. Änderung des FNP der Gemeinde Bestensee entsprechen, der in seiner eine gemeindliche Nutzung und Wohnnutzung darstellen wird.

1.4.3 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt laut Verordnung im Landschaftsschutzgebiet "Teupitz-Köriser-Seengebiet", sowie der Großteil der Siedlungsbereich der Ortslage Bestensee. 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.

1.4.4 Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen

Nach aktuellem Kenntnisstand befindet sich im Geltungsbereich keine Betroffenheit von 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 einerseits die Abrundung der Wohnnutzung an der Gartenstraße, wodurch Platz für ca. 7 straßenbegleitende Einfamilienhäuser geschaffen wird. Außerdem soll als Entwicklungsoption ein Erweiterungsfläche für den gemeindliche Sportplatz geschaffen werde.

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:

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

Die Baugebiete werden als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß §4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind ausnahmsweise zulässig.

Somit sollen Wohnnutzung in Verbindung mit nicht störender Gewerbenutzung ermöglicht werden, was in der Gartenstraße ortstypisch ist.

Zur Sicherung der für die Erweiterung des Sportzentrums benötigten Flächen beschließt die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplans.

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

Zulässige Grundflächenzahl Wohngebiet (GRZ) = 0,25

Zulässige Grundflächenzahl Gemeinbedarf (GRZ) = 0,8

Zahl der zulässigen oberirdischen Geschosse : 2

Zulässige Grundflächenzahl wird im Wohngebiet auf 0,25 und die Geschosszahl auf 2 begrenzt. Gemäß § 19 Abs. 2 der BauNVO ergibt das, bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,25 eine überbaubare Grundfläche vom 1.640 m² im Wohngebiet möglich. 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 fügt sich die Bebauung den Ortsteil als gut durchgrünte Siedlung ein.

In der Gemeinbedarfsfläche „Sportplatz“ wird die maximal mögliche Überbauung von 0,8 GRZ ermöglicht und die Geschossflächenzahl nicht eingeschränkt, um keine gemeindliche Entwicklungsoption an dieser Stelle auszuschließen.

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

Die Befestigung von Flächen für Zufahrten und Stellplätzen, sowie von Nebenanlagen ist nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Die Befestigung neuer Erschließungswege und der Stellplätze ist nur mit wasserdurchlässigen Decken oder Rasengittersteinen zulässig. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Kommentar: Die Festsetzung dient der Sicherstellung, dass ausreichend Flächen für die Versickerung im Plangebiet zur Verfügung stehen.

2.2.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt sind im Geltungsbereich je Wohngrundstück ein Laubbaum mit einer Mindestpflanzgutqualität von HS StU 14-16 cm anzupflanzen. Alternativ dazu können anteilig je Baum 50 m² Hecke gepflanzt (1 Strauch mit 40 -60 cm Höhe pro m²) werden. Die Artenauswahl hat gemäß der Pflanzenliste im Umweltbericht zu erfolgen.

2.3 Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet befindet sich im Wirkungsbereich geringer Lärmemissionen aus dem Straßenverkehr.

3 Flächenübersichten

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

Tabelle 1: Flächenübersicht

Nr.	Nutzung	Bestand (Grundfläche in m ²)	Geplante Veränderung (+/-) (Grundfläche in m ²)
1	Wohnnutzung	6.560 m ²	1.640 m ² (GRZ 0,25)
2	Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Sportplatz	20.612 m ²	16.490 m ² (GRZ 0,8)
	Gesamt	27.172 m²	18.458 m²

4 Umweltbericht

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.