

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

**„Köriser Straße 11“**

Gemeinde Bestensee  
Landkreis Dahme-Spreewald

**B E G R Ü N D U N G**

- mit Artenschutzfachbeitrag -
- Fachbeitrag Umweltbelange -

09.10.2020

**Arbeitsstand**

## Inhaltsverzeichnis

- 1. Ziele, Zwecke und Voraussetzungen für das Bebauungsplanverfahren**
  - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes
  - 1.2 Anlass der Planung
  - 1.3 Bestand und Ziele der Planung
  
- 2. Verfahren**
  - 2.1 Anwendungskriterien des beschleunigten Verfahrens
    - 2.1.1 Prüfung der UVP-Pflichtigkeit
    - 2.1.2 Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter
    - 2.1.3 Fazit zur Prüfung der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB
  - 2.2 Angaben zur Durchführung des Planverfahrens
  
- 3. Bestand**
  - 3.1 Städtebauliche Situation
  - 3.2 Umweltbelange
  - 3.3 Artenschutz
    - 3.3.1 Artenschutzfachbeitrag (Anlage)
    - 3.3.2 Hinweise zur Einhaltung des Artenschutzes gem. §44 BNatSchG
  
- 4. Übergeordnete Planungen**
  - 4.1 Landesplanung
  - 4.2 Flächennutzungsplan
  
- 5. Planinhalt**
  - 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
    - 5.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
    - 5.1.2 Untergeordnete Nebenanlagen
  - 5.2 Erschließung
    - 5.2.1 Verkehrserschließung
    - 5.2.2 Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung
    - 5.2.3 Flächen für die Feuerwehr
  
- 6. Auswirkungen der Planung**
  - 6.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur
  - 6.2 Auswirkungen auf die Umwelt
  
- 7. Maßnahmen zur Planverwirklichung**
  
- 8. Anlagen**

## 1. Ziele, Zwecke und Voraussetzungen für das Bebauungsplanverfahren

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt auf dem Gebiet der Gemeinde Bestensee. Der Geltungsbereich des Planes wird begrenzt:

- Im Norden von einer stillgelegten Fabrik (Altes Möbelwerk), für die zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens keine Angaben zu etwaig geplanten Nutzungen vorliegen. (Flur 435)
- Im Osten und Südosten durch Wald- und Wiesenflächen. (Flur 437 + 438)
- Im Süden durch anliegende Wohnbebauung. (Flur 441)
- Im Westen durch die Köriser Straße und daran anliegende Wohnbebauung.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes „Köriser Straße 11“

Das Plangebiet selbst besteht aus den Flurstücken 439 und 440 und umfasst eine Fläche von rund 0,5 ha.

### 1.2 Anlass der Planung

Um das geplante Bauvorhaben bewerten zu können, sieht die Gemeinde Bestensee die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß §13a und §13b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) BauGB als erforderlich an. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung des Siedlungsgebietes mit zwei weiteren Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Köriser Straße 11 geschaffen werden.

### 1.3 Bestand und Ziele der Planung

#### Bestand

Auf dem Grundstück befinden sich derzeit ein Mehrfamilienhaus mit zugeordneter Abwassergrube und PKW-Stellplätzen sowie mehrere kleine untergeordnete Nebengebäude (Schuppen, Garage etc.).

#### Planungsziele

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung und Schaffung eines weiteren Angebotes an Wohnen durch Errichtung zweier Wohngebäude im Siedlungsgebiet begründet werden. Das 0,5 ha große Grundstück soll geordnet und neu strukturiert werden. Die vorhandene Wohnbebauung soll durch 2 weitere Wohngebäude ergänzt und hinsichtlich der Grünflächen und Verkehrsflächen (Anliegerweg und Stellplätze für PKW) qualifiziert werden. Ein Teil des

Seite 3 von 16 Seiten

Wohnungsangebotes wird barrierearm und altersgerecht. Im Erdgeschoss des an der Straße liegenden Wohngebäudes wird es zudem ein Angebot für Betreutes Wohnen, ggf. mit zugehöriger kleiner Büroeinheit, geben.

## 2. Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Nach erster erfolgter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde seitens des Landkreises darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage des im rückwärtigen Bereich befindlichen Flurstücks im Außenbereich der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 13 a und § 13 b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufgestellt werden muss.

Auf Grund seiner Größe und Lage im Stadtgebiet erfüllt das Planvorhaben die Anforderungsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB:

- Das Plangebiet liegt im Siedlungsgebiet der Gemeinde Bestensee. Es handelt sich um ein im vorderen Teil bebaut Grundstück, welches im rückwärtigen Bereich mit 2 weiteren Wohngebäuden bebaut werden soll. Mit dem Aufstellen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung und Schaffung eines weiteren Angebotes an Wohnen geschaffen werden. Damit dient der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung.
- Im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt die durch den Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet selbst beläuft sich nur auf rund 5.000 m<sup>2</sup>.

Im Nachfolgenden wird geprüft, ob Sperrtatbestände hinsichtlich

- der Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet werden oder
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannter Schutzgüter

vorliegen, welche das beschleunigte Verfahren zum Ausschluss bringen würden.

### 2.1 Anwendungskriterien des beschleunigten Verfahrens

#### 2.1.1 Prüfung der UVP-Pflichtigkeit

Der Geltungsbereich umfasst etwa 5.000 m<sup>2</sup> und somit bedingt das Aufstellen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. (1) Nr. 1 mit einer Grundfläche von weniger als 20 000 m<sup>2</sup> keiner Vorprüfung.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest. Demnach begründet dieser weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen noch eine Zulässigkeit von Vorhaben gem.

Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ des Brandenburgischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BbgUVPG).

### **2.1.2 Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter**

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die „Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes)“.

Für den Geltungsbereich, als auch für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke, sind keine der vorgenannten Schutzgebiete ausgewiesen. In der Nähe gibt es mehrere Schutzgebiete, welche mit Bezeichnung und Entfernung der Anlage 1 „Umweltbelange“ zu entnehmen sind.

Für die Fläche zwischen dem Plangebiet und der Bahnstrecke ist ein Biotop mit Biotopausbildung „silbergrasreiche Pionierfluren, mit spontanem Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)“ kartiert. Biotoptypenklasse „Trockenrasen“. Es handelt sich hierbei um keine flächendeckende Biotopkartierung, kein FFH Schutzgebiet (Ausweisung: „Kein FFH-Lebensraumtyp“).

Aufgrund der Entfernung zu Schutzgebieten, der Größe des Geltungsbereiches und der angestrebten Nutzung liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor. Siehe hierzu auch die Einschätzung im Gutachten der Fa. DUBROW GmbH Naturschutzmanagement in der Anlage 1 „Umweltbelange“.

### **2.1.3 Fazit zur Prüfung der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB**

Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan konnte im Rahmen der Prüfung der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB festgestellt werden, dass

- die Grundfläche im Geltungsbereich unter dem in § 13a Abs. (1) Satz 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> liegt,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
- der vorhabenbezogene Bebauungsplan kein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne des UVPG und BbgUVPG begründet.

Die Prüfung auf Anwendbarkeit zeigt auf, dass die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 vollständig erfüllt sind und der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB und aufgrund des rückwärtig liegenden wesentlich kleineren Flurstückes im Außenbereich unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13 b BauGB aufgestellt werden kann.

Infolgedessen ist die formalisierte Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Dennoch werden Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB in der Planung berücksichtigt.

## 2.2 Angaben zur Durchführung des Verfahrens

Der Einleitungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Köriser Straße 11“ wurde am 02.04.2019 durch die Gemeindevertretersitzung gefasst. Der Entwurf vom 14.09.2018 wurde gebilligt und zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Stand vom 14.09.2018 wurde im Gemeindeamt im Zeitraum vom 06.05. – 07.06.2019 im Gemeindeamt Bestensee durchgeführt. Es sind keine Bedenken oder Anregungen seitens der Bürger eingegangen.

Mit Schreiben vom 10.05.2019 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB durch den Planer zur Stellungnahme aufgerufen.

Aus der Beteiligung des Landkreises, Abteilung Bauordnungsamt, Sachgebiet Bauleit- und strategische Planung ging hervor, dass die angestrebte Wohnnutzung einen Widerspruch zu dem im Planentwurf festgesetzten Mischgebiet darstellt. Ebenso wurde darauf hingewiesen, dass durch das im rückwärtigen Grundstücksbereich liegende, wesentlich kleinere Flurstück Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden.

Infolge der Abstimmung mit dem zuständigen Sachbearbeiter der Abteilung Bauordnungsamt, Sachgebiet Bauleit- und strategische Planung wurde das Planverfahren geändert sowie der Widerspruch des Entwurfs ausgeräumt. In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nun das der Nutzung entsprechenden Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen und als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB und unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13 b BauGB aufgestellt.

Die wesentlichen Änderungen des Planverfahrens und der Plangrundlage bedingen einer neuen Beschlussfassung durch die Gemeindevertretersitzung sowie einer erneuten Durchführung der Beteiligung.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde entsprechend angepasst und der Begründung ein Artenschutzfachbeitrag hinzugefügt.

Im Oktober 2019 wurden die angepassten Unterlagen mit dem Bauamt der Gemeinde Bestensee abgestimmt. Die Unterlagen mit Stand vom 23.12.2019 wurden zur erneuten Beschlussfassung eingereicht. Es wurde eine neue Beschlussvorlage verfasst, welche im ersten Quartal 2020 in den Ausschüssen besprochen wurde.

Mit Beschluss vom 03.03.2020 hat die Gemeindevertretersitzung die Änderung der Verfahrensführung, den neuen Entwurf sowie die erneute Offenlage und Trägerbeteiligung gebilligt.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs vom 23.12.2019 wurde im Gemeindeamt im Zeitraum vom 11.05. – 12.06.2020 im Gemeindeamt Bestensee durchgeführt.

Mit Schreiben vom 19.05.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB durch den Planer zur erneuten Stellungnahme aufgerufen.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die Abwägung einbezogen. Insgesamt geht aus den Beteiligungen hervor, dass die Angaben in den Unterlagen zu konkretisieren sind. Es wurden die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt und benannt sowie ein Gutachten über die sachgerechte Ermittlung der Umweltbelange und deren Auswirkungen auf die Schutzgüter und die Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und der biologischen Vielfalt gem. § 1 Abs. (6) Nr. 7. BauGB der Begründung beigelegt. Weiterhin wurden immissionsrechtliche Belange näher betrachtet und die Auswirkungen der Planung dargelegt.

Die Belange im Einzelnen sind der Abwägung zu entnehmen.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange sollen im ersten Schritt im Bauausschuss in öffentlicher Sitzung am 26.10.2020 behandelt werden. Mit erfolgter Abwägung und dem entsprechend angepassten Entwurf vom 09.10.2020 wird angestrebt, in der gleichen Sitzung den Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf den Weg zu bringen.

### **3. Bestand**

#### **3.1 Städtebauliche Situation**

Der Geltungsbereich befindet sich unweit des Siedlungsgebietes „Klein Besten“. Die Umgebung des Plangebietes wird im Wesentlichen durch Gebäude, die dem Wohnzweck dienen, in offener Bauweise mit Siedlungscharakter geprägt. Die Bestenseer „Vordersiedlung“ liegt südöstlich und „Bestensee Nord“ nordöstlich des Geltungsbereiches. Die Erschließung ist über die Köriser Straße gesichert.

Östlich der Köriser Straße weist die vorhandene Bebauung jedoch eine sehr durchwachsene Struktur auf. So grenzt im Norden des Geltungsbereiches unmittelbar ein stillgelegtes Fabrikgelände der ehemaligen Möbelfabrik an, auf welchem sich Hallen verschiedener Größe befinden.

Auf dem Grundstück Köriser Straße 11 sowie auf dem Nachbargrundstück im Süden sind zweigeschossige Mehrfamilienhäuser vorhanden. Im Zuge der Sanierung des Bestandsgebäudes wird das Dach ebenfalls zu Wohnzwecken ausgebaut.

So fügt sich das Vorhaben in Anlehnung an die Höhenentwicklung des Bestandes in die Nische zwischen bereits vorhandener Bebauung und den von der Struktur des Einfamilienhauses deutlich abweichenden Gewerbehallen ein.

#### **3.2 Umweltbelange**

Mit der Bewertung und Darlegung der Umweltbelange wurde das Büro DUBROW GmbH Naturschutzmanagement in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Es wurde ein Gutachten über die sachgerechte Ermittlung der Umweltbelange und deren Auswirkungen auf die Schutzgüter und die Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und der



biologischen Vielfalt gem. § 1 Abs. (6) Nr. 7. BauGB erstellt. Der Begründung wird das Gutachten als Anlage 1 beigefügt.

### **3.3 Artenschutz**

#### **3.3.1 Artenschutzfachbeitrag**

Auf Grundlage der vorhandenen Biotopstruktur des Untersuchungsgebietes wurde eine Potentialanalyse auf Vorkommen der relevanten Arten durchgeführt. Betrachtungsraum war der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Begründung wird das Gutachten von Herrn Dipl.-Biol. Tobias Teige „Faunistische Untersuchungen und Kartierung vorhandener Nist- und Lebensstätten geschützter Tierarten“ vom September 2019 als Anlage 2 beigefügt.

Infolge der Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange werden die im Gutachten benannten CEF-Maßnahmen konkretisiert. Diese werden der Begründung als Anlage 3 beigefügt. Auf den Ansichten sind die am Bestandsgebäude durchzuführenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

Vom Sachverständigen wird die Anbringung von 5 Fledermauskästen und 6 Nistkästen am Bestandsgebäude vorgesehen. Empfohlen wird:

- Fledermauskästen  
Fa. Hasselfeldt (nistkasten-hasselfeldt.de), Fledermaus Fassadenflachkasten mit Rückwand (Art.-Nr. FFAK-R)
- Nistkästen  
Fa. Strobel (naturschutzbedarf-strobel.de), Mauersegler-Nistkästen mit Montagewinkel Nr. 420 oder Nr. 418

Die Maßnahme ist vor Durchführung des Vorhabens mit einem Sachverständigen bzw. der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### Bewertung durch die Untere Naturschutzbehörde

Gem. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde reicht die als Artenschutzfachbeitrag eingereichte faunistische Untersuchung für die grundlegende Prüfung hinsichtlich möglicher artenschutzrechtlicher Belange, die einer Ausführbarkeit der Bauleitplanung entgegenstehen könnten, aus. Um darüber hinaus die Belange des Artenschutzes zu bewahren, wird im nachfolgenden Punkt auf die Einhaltung des Artenschutzes gem. §44 BNatSchG im Zuge der Objektplanung und Ausführung ausdrücklich hingewiesen.

#### **3.3.2 Hinweise zur Einhaltung des Artenschutzes gem. §44 BNatSchG**

Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzrechtes des Bundesnaturschutzgesetzes sicherzustellen. Bei allen künftigen



Vorhaben, die den Abriss eines Gebäudes, den Um- oder Ausbau von Dachgeschossen sowie Fassaden oder die Fällung eines Baumes beinhalten, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kurzzeitig vor Beginn der Maßnahme (bis max. 2 Wochen) eine Prüfung der Belange des Artenschutzes durch einen Sachverständigen durchzuführen und in Form eines Kurzgutachtens zu übermitteln.

Beachtung des gesetzlichen Gehölzschutzes gem. „Satzung zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern auf Grund des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes in der Gemeinde Bestensee“

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Landesplanung**

Maßgeblich für die Planung sind die Ziele der Raumordnung gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 15.05.2009 zu berücksichtigen.

Gemäß „Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsflächen“ und „Ziel 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR: Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf“ schließt die Planung an vorhandene Siedlungsgebiete an und wird im Rahmen der Innenentwicklung weitergeführt.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 3. Änderung vom 31.07.2019 der Gemeinde Bestensee heraus entwickelt. Der Geltungsbereich liegt im Mischgebiet MI 1.

Für den etwa 0,5 ha großen Geltungsbereich, welcher bisher ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird, ist auch weiterhin eine Wohnnutzung geplant. In Abstimmung mit dem Landkreis Dahme-Spreewald, Abt. Bauordnungsamt, Sachgebiet Bauleit- und strategische Planung wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO entwickelt. Eine Durchmischung gem. § 6 BauNVO auf dem Grundstück selbst steht in keinem Bezug zu der geplanten Wohnnutzung und erscheint aufgrund der Grundstücksgröße ungeeignet. Angesichts der Nähe zur unmittelbar angrenzenden Gewerbefläche ist die Durchmischung des gesamten Gebietes auch weiterhin gegeben.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **5.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)**

##### **I. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Das Baugebiet wird nach Maßgabe der Planzeichnung festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017).

In dem allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind ausnahmsweise zulässig.

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

Im Baugebiet WA wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächen- (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Anzahl der zulässigen Geschosse, jeweils als Höchstmaß. (gem. §17 BauNVO „Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung“)

GRZ = 0,4

GFZ = 1,2

Anzahl Geschosse = III

Insgesamt soll die Versiegelung von Boden dem Zweck des Plangebietes und der Lage der Wohngebäude entsprechend möglichst geringgehalten werden.

## III. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu treffen. Der von der gering frequentierten Köriser Straße ausgehende Fahrzeugverkehr bedingt kein besonderes Schutzerfordernis.

### Bahnlärm

Einzig maßgebliche Lärmquelle ist die östlich verlaufende Eisenbahnstrecke Berlin-Cottbus. Gemäß der „Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes - Runde 3 (30.06.2017), Blattnummer 3457“ liegt das Plangebiet im Wirkungsbereich des Lärms aus dem Schienenverkehr. Zwischen der Bahnstrecke und der äußersten Grenze des Plangebietes im Osten besteht ein Abstand von etwa 160 m direkter Luftlinie.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes (Haus 2, in Teilen Haus 1 und Bestandsgebäude) wird ein Tag-Abend-Nacht-Lärmindex ( $L_{DEN}$ ) von > 60–65 dB(A) ausgewiesen, der westliche Teil liegt im Wirkungsbereich von > 55–60 dB(A). Der Nacht-Lärmindex  $L_{Night}$  wird mit > 55–60 dB(A) im östlichen und > 50–55 dB(A) im westlichen Plangebiet kartiert.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden teilweise erheblich überschritten. Für die Beurteilung wird der Lärmindex  $L_{Night}$  herangezogen.

Um die Gebäude im Plangebiet vor einwirkendem Lärm zu schützen, wird auf Grundlage des Nacht-Lärmindex der Umgebungslärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan bestimmt:

„Für Außenbauteile von Neubauten sind resultierende Schalldämm-Maße von 30-33 dB(A) zu gewährleisten. Alle sonstigen Fassaden min. 30 dB(A).“

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder

den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen geringere gesamte bewertete Bauschalldämmmaße  $R'_{w,ges}$  erforderlich sind.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2018 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm muss in Gebäuden mindestens ein schutzwürdiger Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzwürdigen Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der schutzwürdigen Aufenthaltsräume, mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten/lärmabgeschirmten Seite ausgerichtet sein.

### **Ruhender Verkehr**

Die Stellplatzanlage wird ausschließlich von den Bewohnern selbst genutzt. Etwaige Besucherstellplätze für das angestrebte Betreute Wohnen sind im straßenseitigen Bereich des Grundstückes anzuordnen. Der vom Start- und Zielverkehr der Stellplatzanlage ausgehende Lärm wird für den Nutzer als angemessen eingeschätzt.

Im Zuge der konkreten Objektplanung sind die Immissionen durch PKW-Stellplätze auf die Wohnnutzung und etwaig zusätzlich notwendige Maßnahmen an Außenbauteilen der Gebäude näher zu betrachten. (zusätzlich = in Bezug auf die bereits festgesetzten Maßnahmen aufgrund der Beeinträchtigung durch Bahnlärm.)

### **Außenwohnbereiche**

Außenwohnbereiche sollten primär auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude angeordnet werden. Andernfalls ist auch hier die Verträglichkeit des vom Schienenverkehr ausgehenden Bahn lärms beim Aufenthalt im Freien im Zuge der konkreten Objektplanung zu prüfen.

### **Angrenzendes Fabrikgelände (ehemaliges Möbelwerk)**

Zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens liegen gem. Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Bestensee keine Äußerungen des Eigentümers über eine etwaig geplante Wiedernutzungsaufnahme des ehemaligen Fabrikgeländes vor, somit können keine konkreten Aussagen zu möglichen immissionsrechtlichen Beeinträchtigungen erfolgen. Es bestehen wohl Kaufabsichten der Gemeinde, jedoch ist Weiteres zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur und deren überwiegende Wohnnutzung in der unmittelbaren Umgebung des Fabrikgeländes, ist jedoch davon auszugehen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse nicht zu erwarten ist.

Im Zuge der konkreten Objektplanung sind auch hier die Immissionen durch das angrenzende Fabrikgelände und etwaig zusätzlich notwendige Maßnahmen an Außenbauteilen der Gebäude näher zu betrachten. (zusätzlich = in Bezug auf die bereits festgesetzten Maßnahmen aufgrund der Beeinträchtigung durch Bahnlärm.)

Mit den Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet mit einwirkendem Lärm belastet ist.

#### **IV. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung vom Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Im Rahmen der Planung sind grundsätzlich Maßnahmen zu treffen, welche die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes mindern. Vor allem der Umfang von Flächenversiegelungen ist möglichst gering zu halten.

Durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan wird bestimmt:

„Die Befestigung von Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen ist, unter Gewährleistung der uneingeschränkten Nutzung durch Feuerwehr, Müllentsorgung etc., nur mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zulässig.“

#### **V. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand zählt nicht zu den durch die Baumschutzsatzung gem. § 2 Abs. (2) Satz a) und b) der Gemeinde Bestensee geschützten Baumarten. Der Baumbestand zählt mehrere Birken, Ahornbäume, Douglasien, Tannen, Lärche verschiedener Stammumfänge sowie kleinere Obstbäume.

Mit der Freiflächenplanung sollen die Grünflächen aufgewertet und für das Wohnen attraktiv gestaltet werden.

Durch die textliche Festsetzung im Bebauungsplan wird bestimmt:

„Zur Begrünung des Grundstücks insbesondere der Stellplatzanlage sind Bäume sowie einreihig freiwachsende Sträucher gebietsheimischer Arten anzupflanzen.“

Zusätzlich wird die Anpflanzung von 6 Bäumen im Plandokument durch zeichnerische Darstellung festgesetzt. Festlegung auf Standort, Umfang und Art erfolgt im Zuge der Freiflächenplanung.

Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern werden folgende Parameter festgesetzt:

- Laubbaum als Standard-Baumpflanzware, Hochstamm mittlerer Baumschulqualität mit Stammumfang von 12 – 14 cm, gemessen in 100 cm Höhe.
- Nadelbaum mittlerer Baumschulqualität mit 150 175 cm Höhe, oder
- 5 laufende Meter Hecke heimischer Art je Ersatzbaum mittlerer Baumschulqualität mit Höhe 120 – 150 cm.

Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Bestensee in der jeweils gültigen Fassung.

### 5.1.2 Untergeordnete Nebenanlagen

Im Baugebiet sind untergeordnete Nebenanlagen zulässig, soweit diese dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. (§14 BauNVO)

## 5.2 Erschließung

### 5.2.1 Verkehrserschließung

Das Baugebiet ist über die westliche verlaufende Köriser Straße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Das Grundstück selbst wird über Zufahrten entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze erschlossen. Die Hauseingänge sind über Gehwege zu erreichen.

### Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

Für den ruhenden Verkehr ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen mit notwendigen Zufahrten und Fahrgassen auf dem Grundstück zulässig. Die dafür vorgesehene Fläche wird in der Planzeichnung als Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Umgrenzung von Flächen für Erschließung“ sowie „Umgrenzung von Flächen für gemeinschaftliche Stellplätze“ festgesetzt. Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass Stellplätze sowie Garagen und Nebengebäude auch außerhalb der dafür ausgewiesenen Grundstücksfläche zulässig sind. Die Umgrenzung der Fläche sichert zunächst die Bereitstellung der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen sowie deren erforderliche Zufahrten und Fahrgassen. Im Rahmen der Freiflächenplanung sollen gestalterisch alternative Lösungen geprüft werden.

Im Zuge des konkreten Bauantragverfahrens ist die erforderliche Anzahl der Stellplätze gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde Bestensee in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.

### Hinweis zur Erschließung

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die gesicherte Erschließung nachzuweisen. Da sich das Grundstück aus 2 Flurstücken zusammensetzt, sind diese zu vereinigen oder das Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht ist über eine entsprechende Baulast zu sichern (§ 4 BbgBO).

### 5.2.2 Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung

#### Energieversorgung

Im Plangebiet sind Stromleitungen und Telekommunikationslinien vorhanden. Das Grundstück ist über die Köriser Straße an das Stromnetz der E.DIS Netz GmbH und an das Erdgasnetz der EWE Netz GmbH angeschlossen.

Für etwaig notwendige Umverlegungs-, Leitungsänderungsmaßnahmen oder Herstellen weiterer Anschlüsse an das bestehende Netz hat der Vorhabenträger die erforderlichen Vereinbarungen mit der E.DIS Netz GmbH bzw. EWE Netz GmbH zu treffen.

## Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung

Die Gemeinde Bestensee verfügt über ein zentrales Trink- und Abwassernetz. Das Plangebiet ist durch vorhandene zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV erschlossen. Für den Anschluss hat der Vorhabenträger die erforderlichen Vereinbarungen mit dem MAWV zu treffen.

### Versickerung

Der Bau und Betrieb von Regenentwässerungssystemen hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen.

Niederschlagswasser von Dach- und Betonflächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs. 4 BbgWG möglichst auf dem Grundstück zu versickern.

Die Entwässerung erfolgt über Anbindung an das vorhandene öffentliche Netz.

Nach § 54 Abs. 3 BbgWG ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Gewässerbenutzungen (Niederschlagseinleitungen, Grundwasserentnahmen z.B. während der Bauphase) bedürfen gemäß § 8 WHG i.V.m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis.

### 5.2.3 Flächen für die Feuerwehr

Im Zuge der Objektplanung ist im Baugenehmigungsverfahren die Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Feuerwehr für Zufahrten, Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen gem. § 5 BbgBO und der „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ nachzuweisen.

## 6. Auswirkungen der Planung

### 6.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur

Mit dem Vorhaben wird das in einer ruhigen Lage der Siedlungslage befindliche Baugebiet geordnet nachverdichtet. Durch die Ergänzung von zwei weiteren Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Köriser Straße 11 wird die bisher unstrukturierte Fläche in neuen, dem am Bedarf der Bevölkerung orientierten, Wohnraum umgewandelt.

Das Vorhaben fügt sich in die Nische vorhandener Strukturen ein. Die geplante Bebauung orientiert sich mit einer maximalen Firsthöhe von 11 m an der Bestandsbebauung auf dem Grundstück sowie der Nachbarbebauung im Süden. Im Norden grenzen Gewerbehallen an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Bebauung entwickelt sich in die Tiefe des Grundstückes, straßenseitig wird nur die Stirnseite des vorderen Hauses wahrgenommen werden, somit sind wesentliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die städtebauliche Struktur nicht zu erwarten.

Für die Durchführung des Vorhabens sind keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsanlagen notwendig.

## 6.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Das Büro Dubrow GmbH Naturschutzmanagement wurde mit der sachgerechten Ermittlung der Umweltbelange und deren Auswirkungen auf die Schutzgüter und die Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und der biologischen Vielfalt beauftragt. Die Ergebnisse der Prüfung im Einzelnen sind der Anlage zu entnehmen.

Insgesamt geht aus dem Gutachten hervor, dass von dem geplanten Vorhaben keine Beeinträchtigung der Schutzgüter des Naturhaushaltes zu erwarten ist.

## 7. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Die Gemeinde schließt für das Vorhaben einen Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger ab. Mit dem vorhabenbezogenen Baubauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen. Die Realisierung des Vorhabens erfolgt auf privatrechtlicher Grundlage durch den Vorhabenträger.



## 8. Anlagen

### Anlage 1

Umweltbelange – DUBROW GmbH Naturschutzmanagement

### Anlage 2

Faunistische Untersuchungen und Kartierung vorhandener Nist- und Lebensstätten geschützter Tierarten - Dipl.-Biol. Tobias Teige

### Anlage 3

Ergänzung zum Artenschutzfachbeitrag - Dipl.-Biol. Tobias Teige

Ansichten des Bestandsgebäudes mit Darstellung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme)

Büro Berlin

Feurigstraße 54  
10827 Berlin

Tel. (030) 577 00 21 - 0  
Fax. (030) 577 00 21 - 99

Büro Luckenwalde

Bahnhofplatz 6  
14943 Luckenwalde

Tel. (030) 577 00 21 - 0  
Fax. (030) 577 00 21 - 99

Büro Münchehofe

Neuendorfer Straße 2  
15748 Münchehofe

Tel. (030) 577 00 21 - 0  
Fax. (030) 577 00 21 - 99