

B E B A U U N G S P L A N
gemäß § 13a BauGB
“Kurstraße am Seechen - Ost”

B E G R Ü N D U N G



Gemeinde Bestensee

Bearbeitung:

DUBROW GmbH
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee

Stand: September 2009

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Geltungsbereich und Ziele des B-Planes	3
1.1 Planart, Lage des Plangebietes und Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2 Gebäude- und Anlagenbestand im Plangebiet	4
1.3 Freiflächen	6
1.3.1 Waldbestand	6
1.3.2 Seegraben	7
2 Ziele der Planung	8
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
2.3 Städtebauliches Konzept	9
2.4 Erschließung	9
2.4.1 Verkehr	9
2.4.2 Leitungsgebundene Medien	10
2.5 Freilegung des Seegrabens, Schutz der Uferzone	10
2.6 Waldumwandlung	11
3 Planungsrechtliche Festsetzungen	11
3.1 Zeichnerische Festsetzungen	11
3.2 Textliche Festsetzungen	12
3.3 Lärmschutz	12
4 Landschaftsschutz	13
5 Flächenmaße	14

1. Geltungsbereich und Ziele des B-Planes

1.1 Planart, Lage des Plangebietes und Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Bestensee hat am 05.02.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kurstraße am Seechen - Ost“ beschlossen. Die Satzung über den B-Plan wurde am 01.10.2009 beschlossen.

Das Plangebiet ist bebaut (siehe 1.2) und Bestandteil des durch Abgrenzungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.1 BauGB klargestellten Innenbereiches der Gemeinde.

Da es sich um die Überplanung eines Siedlungsgebietes handelt, wird der B-Plan als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Im Plangebiet gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gründe:

- Der Plan dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung des Gebietes bei Erhaltung und Sanierung der baulichen Substanz des früheren Kurheimes (Hauptgebäude). Die Sanierung ist zur Erhaltung der Bausubstanz zeitnah erforderlich.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (einschließlich des parallel aufgestellten B-Planes „Kurstraße – West“ ist kleiner als 20.000 m².
- Der Plan begründet keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Brandenburgischem Landesrecht unterliegen.
- Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kurstraße-Ost befindet sich im Ortsteil Großbesten der Gemeinde Bestensee (Landkreis Dahme-Spreewald) innerhalb eines ca. zwei Hektar großen, eingefriedeten Grundstücks am Südufer des „Seechens“, etwa 700 m nördlich des Ortskerns Groß Besten der Gemeinde Bestensee (Bahnübergang Hauptstraße). Sie sind Bestandteil der fast durchgängigen, seeuferbegleitenden Bebauung um das ca. 20 ha Wasserfläche umfassende „Seechen“.

Er wird begrenzt:

Im Norden: durch den See „Seechen“

Im Osten: durch das Bestensee'r Siedlungsgebiet an der Neuen Straße

Im Süden: durch einen schmalen Waldstreifen, der die angrenzende Niederung des Seeverbindungsgrabens zwischen dem Kleinen Bestener See und dem Seechen umsäumt

Im Westen: durch einen Waldstreifen östlich entlang der Puschkinstraße (Bereich des B-Planes „Kurstraße am Seechen – West“). Westlich neben der Puschkinstraße verläuft die Bahnlinie der Cottbuser Bahn.



Abb. 1 Lageübersicht

Das Grundstück ist über die westliche angrenzende Puschkinstraße durch den Erschließungsweg „Kurstraße“ erschlossen. Im Osten schließt die durch neue Einfamilienhäuser charakterisierte „Neue Siedlung“ an.

Das Plangebiet selbst umfasst eine Fläche von 16.040 m², bestehend aus folgenden einbezogenen Flurstücken und Flurstücksanteilen:

Gemarkung	Flur	Flurstücke (vollständig)	Flurstücke (teilweise)
Bestensee	2	121, 122, 123, 124, 125, 129	98/6, 119, 120, 130, 131, 132/2, 134, 203/2, 891

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Plangebietes „Kurstraße – Ost“

Der westlich angrenzende Bebauungsplan „Kurstraße-West“ überplant den unbebauten, im Außenbereich der Gemeinde gelegenen Teil ehem. Ferienheimes und wird zeitgleich als „normaler“ qualifizierter B-Plan aufgestellt.

1.2 Gebäude- und Anlagenbestand im Plangebiet

Die Liegenschaft am Südufer des Seechens war seit Beginn des 20. Jahrhunderts ein großes Genesungsheim (Müttererholungsheim). Am Ende der 20er Jahre nutzten auch viele jüdische Frauen aus Berlin diese Genesungs- und Erholungsstätte. Ab 1933 wurde dann dieses Heim "arisch gesäubert", und zum nationalsozialistischen deutschen Mütterheim umfunktioniert (www.mediapur.de/chronik_1930.html). In der Zeit der DDR wurde das Kurheim durch staatliche Organe genutzt; nach 1990 wurde das Grundstück in das Eigentum der AOK Berlin übertragen. Bis etwa 2003 dienten die Gebäude noch zum Wohnen. Die seit dem leerstehenden Villen und die Freianlagen wurden durch Vandalismus stark in Mitleidenschaft gezogen und drohten zu verfallen. Die Gebäude 1 bis 4 der nachfolgenden Übersicht (Abb.2) gelten als architektonisch wertvoll und sollen erhalten bleiben.

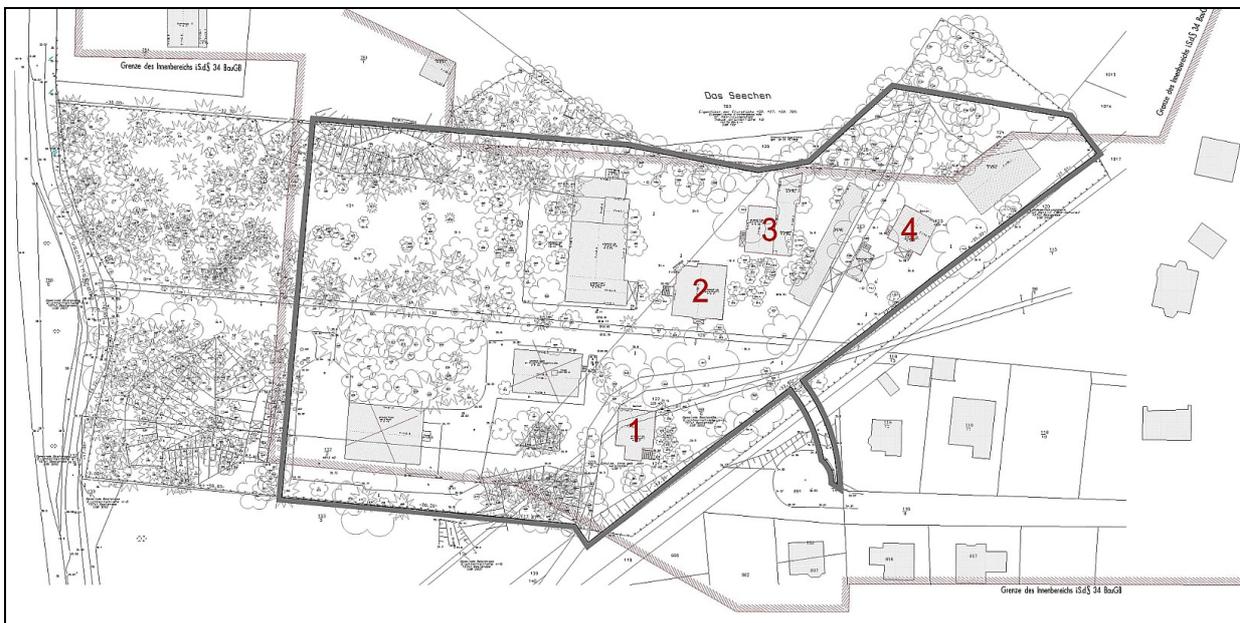


Abb.2 Standort der zu erhaltenden Gebäude:

1 - „Haus am Graben“, 2 - „Landhaus“, 3 - „Lesesaal“, 4 - „Haus am Damm“

Die vorhandene seeseitige Bebauung nördlich der Kurstraße hat einen Abstand zwischen 10 m und 30 m vom Seeufer; der Anbau am Gebäude des „Lesesaals“ reicht bis 3 m an den See heran. Südlich der Kurstraße befinden sich neben einem sanierungswürdigen Heimunterkunftsgebäude zwei größere Wirtschaftsgebäude, die gegenwärtig abgebrochen werden. Hieran schließt sich im Süden ein Waldsaum und im weiteren eine offene Niederungsfläche des Seeverbindungsgrabens (nachf. „See-graben“) an.

Der Seegraben wird vom Kleinen Bestener See gespeist, durchquert das Baugebiet „Kurstraße“ von Süden nach Norden und mündet hier in das Seechen. Im Abschnitt der Liegenschaft „Kurstraße“ ist der Seegraben durchgängig auf ca. 120 m Länge verrohrt.



Abb.3 „Haus am Graben“



Abb.4 Landhaus



Abb.5 „Haus am Damm“, vom Seeufer aus



Abb.6 Landhaus, Schnitt (Stasik, K.Starke)



Abb.7 „Lesesaal“, aus Nordost



Abb.8 „Lesesaal“, aus Nordwest

Bei den zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden handelt es sich um zwei Heizhäuser und diverse Schuppen und sonstige Wirtschaftsgebäude.



Abb.9 / 10 zum Abbruch vorgesehene Heizhäuser im Südwesten des Grundstücks

1.3 Freiflächen

1.3.1 Waldbestand

Die Freiflächen des Grundstücks sind waldartig mit Bäumen bestockt. Die baulich nicht geprägten Grundstücksbereiche sind durch die zuständige Forstbehörde als Wald i.S.d. § 2 LWaldG klassifiziert worden. Für die in der nachstehenden Abbildung (Abb.11) markierten Grundstücksteile wurde seitens der zuständigen Forstbehörde die Waldumwandlung in Aussicht gestellt.

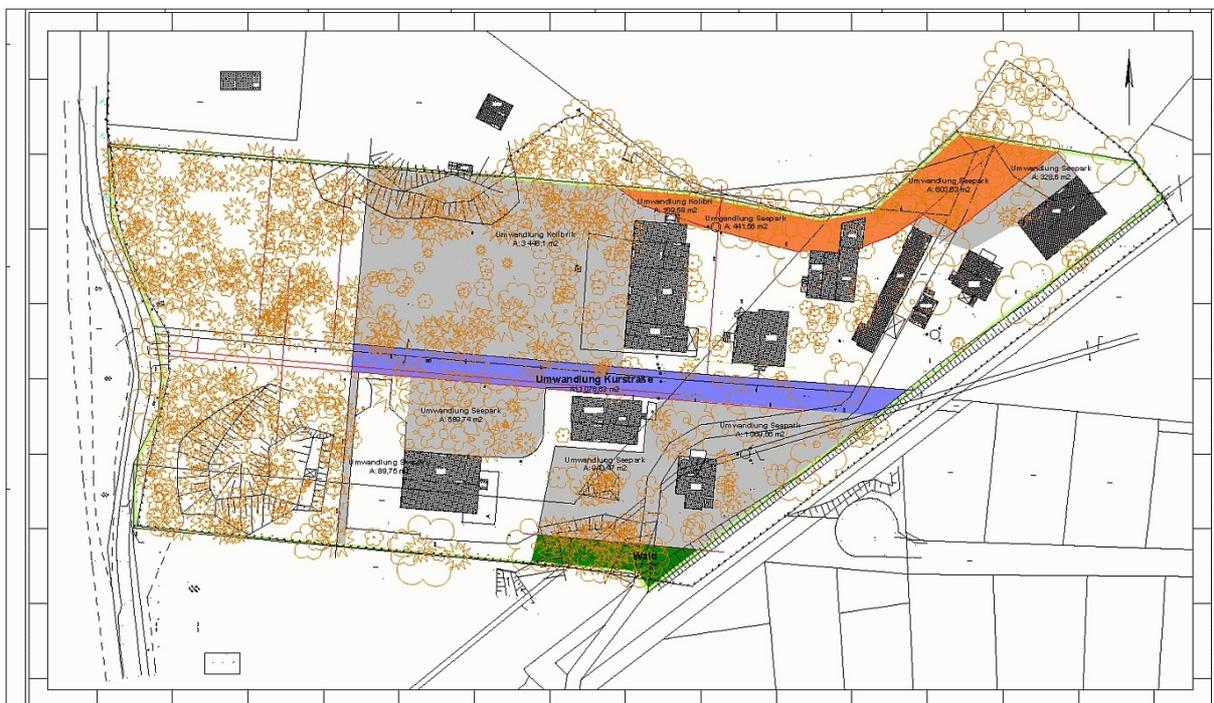


Abb.11 zur Waldumwandlung in Aussicht gestellte Flächen (farblich unterlegt), Quelle: Stasik, K.Starke

Derzeit haben die Grundstücksteile mit Waldeigenschaft im Plangebiet eine Fläche von ca. 9.200 m². Die geplante Waldumwandlungsfläche innerhalb des Planes „Kurstraße am Seechen - Ost“ beträgt 8.857 m².

1.3.2 Seegraben

Das Plangebiet „Kurstraße-Ost“ wird von Süd nach Nord vom Seegraben durchflossen, der im gesamten Bereich des Grundstücks verrohrt ist. Der Seegraben entwässert den Kleinbestener See über das Seeben und den Todnitzsee in den Zeesener See und von dort weiter über das Senziger Luch zur Dahme (Abb.12). Er verfügt über ein hohes Entwicklungspotential für den Biotopverbund.

Die ökologische Bedeutung des Seegrabens für den Gewässerverbund ist durch die 120 m lange Verrohrung im Geltungsbereich des Planes noch beschränkt; seine Freilegung ist im Interesse der ökologischen Durchgängigkeit deshalb geboten.

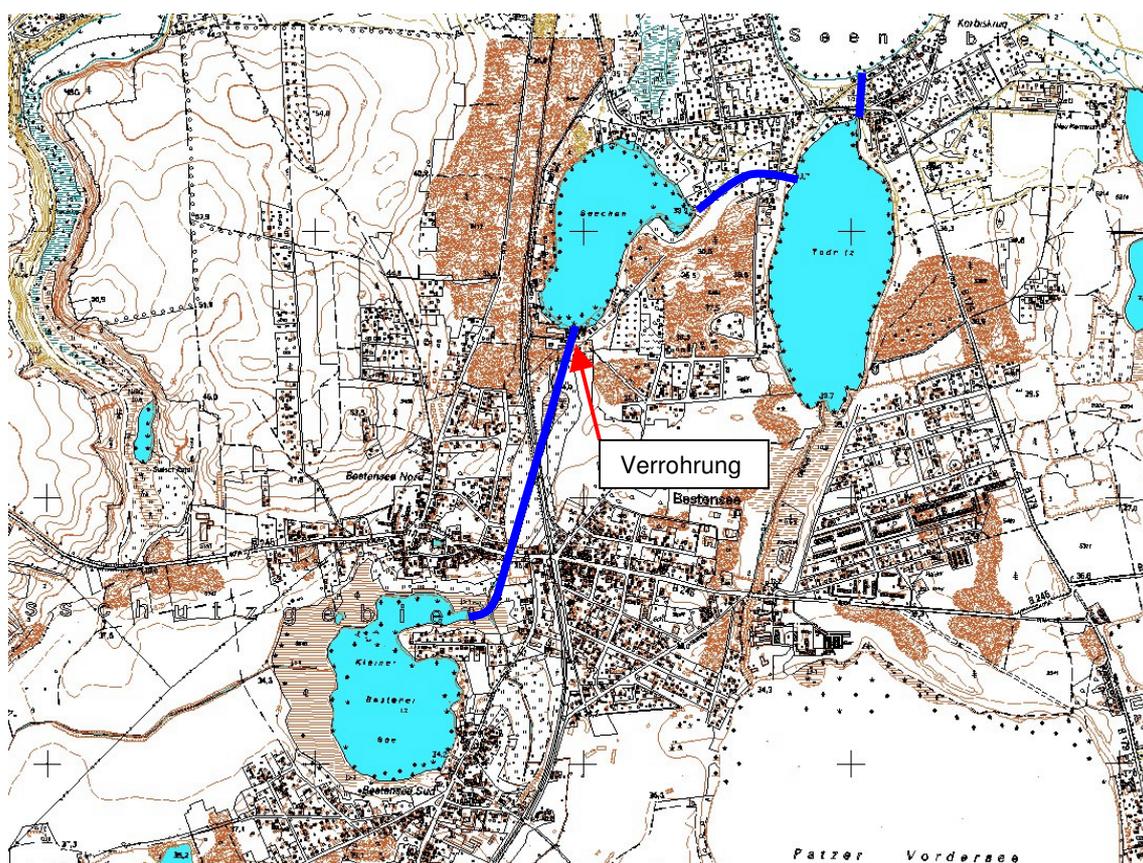


Abb.12 Verlauf des Seeverbindungsgrabens



Abb. 13 – 15 Rohrmündungen und Verlauf des Grabens im Plangebiet

2 Ziele der Planung

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die in der Gemeinde Bestensee gut ausgebildete Infrastruktur, verbunden mit der Möglichkeit zur Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln wie der Regionalbahn und Bussen, zum Einkauf sowie zur Inanspruchnahme der öffentlichen Dienstleistungen in „fußläufiger“ Entfernung des Plangebietes, sichert eine gute Eignung des Plangebietes zum Wohnen.

Planungsziel ist die Sanierung von Gebäuden des früheren Kurheimes und ihre Umnutzung zum Wohnen sowie die ergänzende Errichtung von Wohngebäuden in Reinen Wohngebieten. Zulässig sind Wohngebäude. Kleine Betriebe des Beherbergungswesens können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Grundflächenzahl wird auf GRZ 0,3 beschränkt. Die Geschosflächenzahlen GFZ und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse werden für die zu erhaltenden Gebäude auf die vorgefundenen Nutzungsmaße abgestellt; für die ergänzende Neubebauung wird die GFZ auf 0,6 bei höchstens drei zulässigen Vollgeschossen beschränkt. Für die Bestandsbebauung ergeben sich GFZ für die Baugebiete WR1 und WR2 von GFZ 0,6, für das Baugebiet WR3 von GFZ 1,2 und für das Baugebiet WR4 von GFZ 0,9.

Für die nach Westen ausgerichteten Außenfassaden der beiden westlichen Baugebiete des Planes (WR1) wird ein Bau-Schalldämmmaß von mind. 35 dB gefordert, um den Lärmemissionen der benachbarten Eisenbahnlinie zu begegnen. Die Entfernung der westlichen Baugrenzen des Planes zur Bahnlinie beträgt 80 m.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bestensee¹ stellt die im B-Planentwurf als WR festgesetzten Baugebiete als Wohnbaufläche dar. Der B-Plan ist aus dem FNP entwickelt (Abb.16).

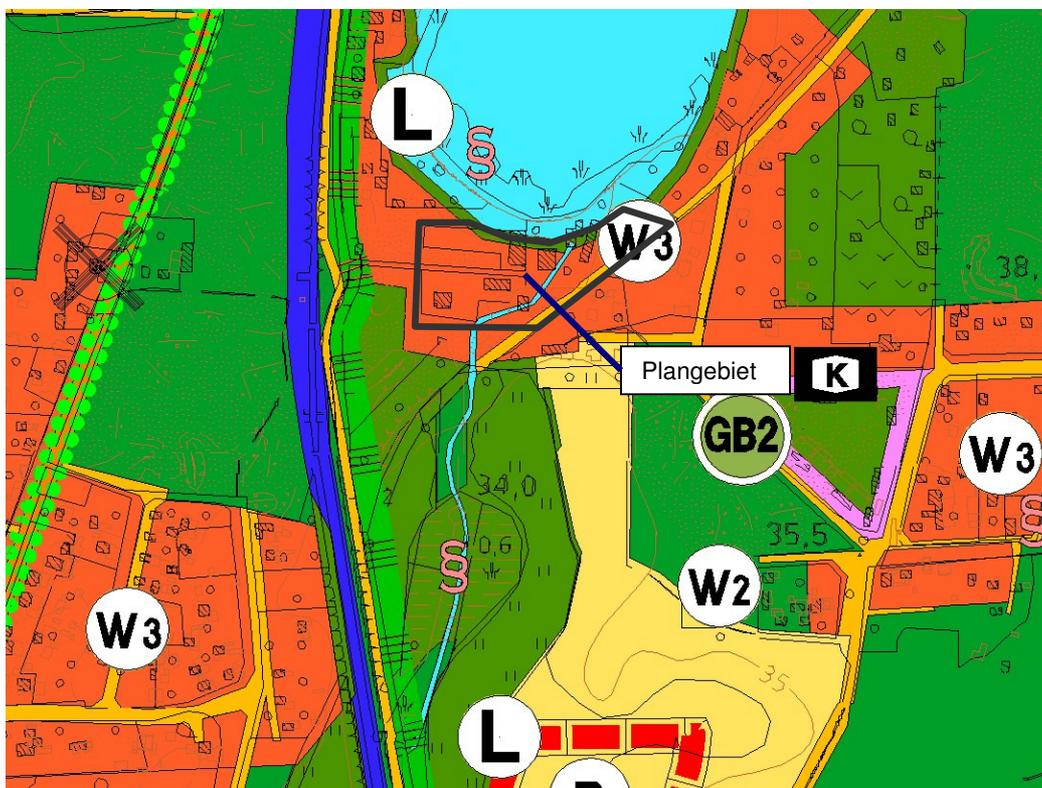


Abb. 16 Auszug aus dem FNP

¹ 1. Änderung (2005) des Flächennutzungsplanes Bestensee, idF v. 15.06.2006

2.3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept beinhaltet die vorgesehene Bebauung für beide Plangebiete „Kurstraße-West“ und „~ Ost“. Die vorhandene bauliche Ordnung wird dabei in die Planung übernommen. Vorgesehen ist die Sanierung bzw. Änderung und Umnutzung der bestehenden Wohngebäude des ehemaligen Kurheimes sowie eine versetzt – einreihige, ergänzende Wohnbebauung westlich davon beiderseits der Kurstraße.

Die Kurstraße bleibt die alleinige Erschließungsstraße mit der bestehenden Einmündung auf die Puschkinstraße im Westen. Zur östlich anschließenden Neuen Siedlung wird ein Gehweg eröffnet. Eine „Südumfahrung“ des Seechens mit Kraftfahrzeugen über die Kurstraße / Neue Straße soll ausgeschlossen bleiben. Über zwei von der Kurstraße nach Norden bis zum Seeufer anzulegende Gehwege wird der Seezugang für die Allgemeinheit gewährleistet.

Die künftige Durchgrünung des Gebietes stellt wesentliche städtebauliche Ordnungsträger dar. Aus diesem Grund wird die offene Siedlungsstruktur u.a. mit einer Grundflächenzahl (GRZ 0,3) gesichert, die unterhalb des Höchstmaßes nach BauNVO liegt. Die für diesen Teil von Bestensee typische Struktur wird gezielt fortgeschrieben, um der allgemeinen Forderung nach umsichtiger Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung zu tragen.

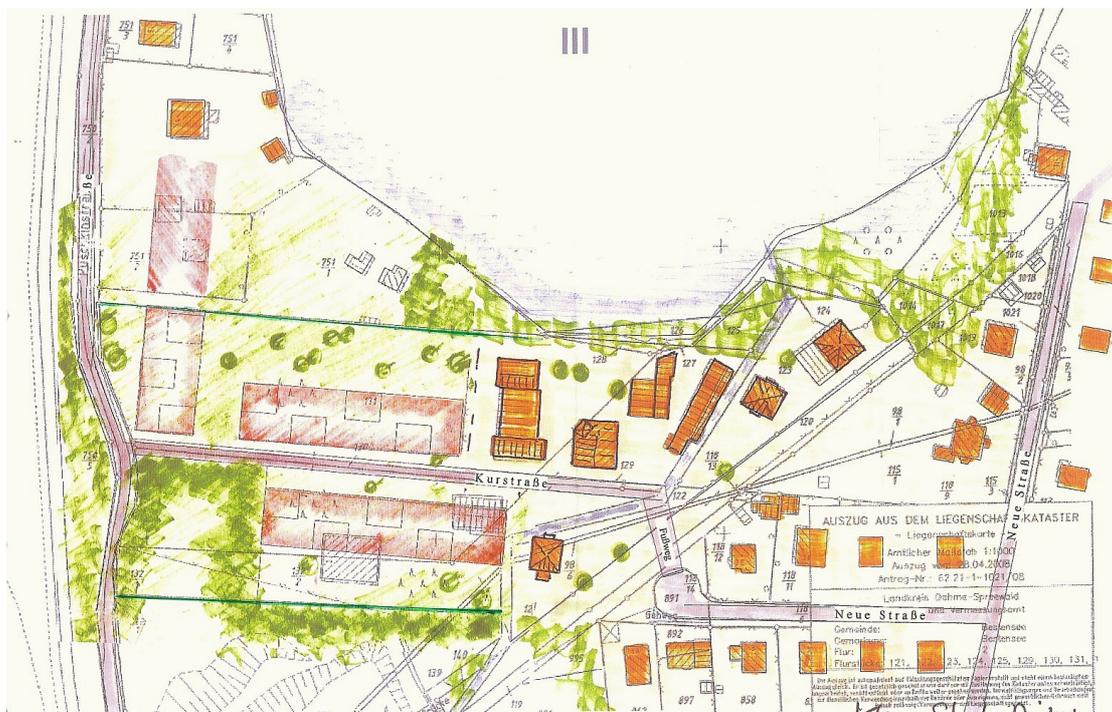


Abb. 17 Städtebauliches Konzept (Stasik, K.Starke)

2.4 Erschließung

2.4.1 Verkehr

Die Kurstraße ist gegenwärtig nur in ihrem westlichen Abschnitt (nur innerhalb des Plangebietes „Kurstraße – West“) befestigt ausgebaut und setzt sich dann als unbefestigter Fahrweg nach Osten fort. Vorgesehen ist ein grundhafter Ausbau mit Betonsteinpflaster-Belag auf 4 m Fahrbahnbreite mit abschnittsweise leicht versetzter Straßenachse. Die Verkehrsfläche insgesamt (Fahrbahn und Straßenseitenräume für Leitungen, Beleuchtung, Entwässerung, Stellplätze) hat eine Breite von 7,50 m.

Die Kurstraße schließt an einer Wendeanlage mit 6 m-Wenderadius ab. Von dort aus wird ein Wohnweg mit 3,50 m Fahrbahnbreite zur Erschließung der nordöstlichen Bestandsbebauung fortgeführt, der mit einem kleinen Wendehammer abschließt. Zur Abfallentsorgung durch den SBAZV

wird nur die Kurstraße benötigt. Alle Straßen im Plangebiet bleiben Privatstraßen in der Baulast und Unterhaltung des Erschließungsträgers. Sie werden im B-Plan festgesetzt als Verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraßen). Für Besucher des Gebietes werden deshalb im Einfahrtsbereich der Kurstraße ein kleiner Besucherparkplatz mit sechs Pkw-Stellflächen angelegt (Festsetzung im Plangebiet „Kurstraße-West“), von wo aus auch der seegrabenbegleitende Wirtschaftsweg als Fußweg zum Seechen für jedermann genutzt werden kann.

2.4.2 Leitungsgebundene Medien

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Schmutzwasserentsorgung erfolgen über die vorhandenen Grundleitungen in der Puschkinstraße. Die Trinkwasserleitung soll bis zur neuen Straße weitergeführt werden (Ringschluß). Die Abwasserentsorgung erfolgt über Druckentwässerung. Für die Innenbereichsfläche des Grundstückes (das ist das Gebiet des B-Plans „Kurstraße – Ost“) ist der Grundstücksanschluß ausweislich des Schmutzwasserbeitrags-Bescheides des MAWV vom 06.12.2004 rechtlich vollzogen und wird gegenwärtig auch technisch realisiert.

Alle weiteren leitungsgebundenen Medien werden ebenfalls über die Puschkinstraße in das Plangebiet geführt.

2.5 Freilegung des Seegrabens, Schutz der Uferzone

Bei der Ausarbeitung der Planentwürfe „Kurstraße – Ost“ und „Kurstraße – West“ wurde den zwischen Grundstückseigentümern und dem Wasser- und Bodenverband Dahme-Notte Einvernehmen darüber erzielt, dass die Verrohrung des Seegrabens im Zuge der Erschließungsarbeiten zurückgebaut werden soll. Die Rückbaumaßnahme wird den naturräumlichen Eingriffen im Plangebiet „Kurstraße-West“ als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

Der ökologische Effekt der Grabenöffnung kann noch wesentlich erhöht werden, wenn nicht nur die Freilegung durchgeführt, sondern der Grabenverlauf gleichzeitig so umverlegt wird, dass er zukünftig nicht durch bestehende bzw. geplante Baugrundstücke führt. Der Grabenverlauf verlängert sich dabei um 110 m; gleichzeitig wird die Möglichkeit der Herstellung von Prall- und Flachufern und darüber einer naturnahen Fließdynamik eröffnet. In den beiden B-Plänen werden die für die Grabenumverlegung benötigten Flächen vorgehalten und bauliche Nutzungen in diesen Abschnitten ausgeschlossen.

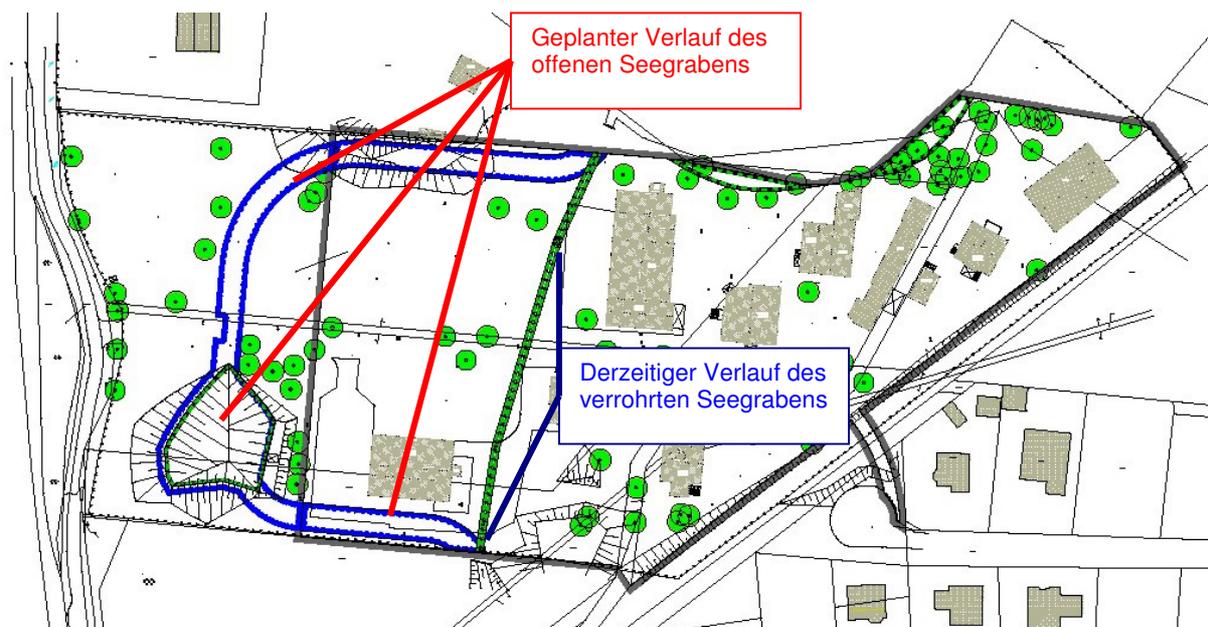


Abb.18 Freilegung des Seegrabens und geplante Umverlegung

Die Kosten für eine solche „große“ wasserbauliche Maßnahme (Freilegung + Umverlegung) betragen 70 T€ und überschreiten damit den vom Grundstückseigentümer im Plangebiet „Kurstraße – West“

(für die darin geplante Entwicklung von zwei Wohnbaugrundstücken) im Wege des Eingriffsausgleichs zu leistenden bzw. zumutbaren Umfang. Von Seiten des Wasser- und Bodenverbandes wurde ange-regt, einen Förderantrag zur Sanierung und naturnahen Entwicklung des Seegrabens gemäß Richtli-nie des MLUV vom 06.05.2008 auszuarbeiten und einzureichen, wobei dann der zu leistende Eigen-anteil (mind. 20% = 14 T€) von dem ausgleichspflichtigen Grundstückseigentümer im Gebiet „Kurstra-ße – West“ sowie den von der Grabenumverlegung aus dem Baugebiet des Gebietes „Kurstraße-Ost“ wirtschaftlich profitierenden Eigentümern zu leisten ist. Die Zustimmung der betroffenen Eigentümer, die auch gemeinschaftlich Erschließungsträger sind, liegen vor.

Der neben dem Graben anzulegende Wirtschaftsweg zur Grabenunterhaltung soll gleichzeitig als unbefestigter Fußgängerweg zum Seeufer bzw. nach Süden zu dem bestehenden Waldweg zwischen Puschkinstraße und Neuer Straße eingerichtet werden.

Die Bestandsbebauung reicht z.T. bis unmittelbar an das Seeufer heran (Lesesaal) und hält im übr-igen einen Abstand von ca. 10 m. Für die ergänzende Neubebauung mit Wohngebäuden soll eine Mindestabstand zum Seeufer, gesichert durch die Festlegung von hinteren Baugrenzen (Baufenstern), von 30 m gewährleistet bleiben.

2.6 Waldumwandlung

Die Waldumwandlung wurde für die bewaldeten Grundstücksflächen in den beiden Plangebieten „Kurstraße am Seechen - West“ und „Kurstraße am Seechen – Ost“ gemeinsam vorbereitet und beantragt. Die Umwandlungsflächen betragen im Plangebiet „Ost“ 8.857 m² und im Gebeiet „West“ 3.466 m² und damit insgesamt 12.323 m². Die für den Waldersatz gemäß § 8 LWaldG durch zivilrechtlichen Vertrag gebundene Erstaufforstungsfläche liegt in 15848 Friedland, Gemarkung Günthersdorf, Flur 1, Flurstück 129 und hat darin eine Fläche von 27.766 m².

Die Erstaufforstungsgenehmigung für das Flurstück 129 wurde am 19.02.2009 für eine anteilige Auf- forstungsfläche von 4,505 ha durch den Landesbetrieb Forst Brandenburg erteilt (Az.0702-7020-9- 03/08).

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Zeichnerische Festsetzungen

- Zur Gestaltung eines aufgelockerten Siedlungsbildes und Vermeidung einer mehrreihigen Be- bauung auf bislang un bebauten Grundstücksflächen werden „springende“ Baugrenzen festge- setzt.
- Für alle Baugebiete ist eine offene Bauweise festgesetzt.
- Für die von der Kurstraße zurückgesetzten Baufelder, die zur Neubebauung mit Wohngebäu- den vorgesehen sind, wurden Flächen für Stellplätze oder Garagen zeichnerisch ausgewie- sen, um eine regellose, „unschöne“ Garagenbebauung im Straßenraum möglichst zu vermei- den.
- Die im Plangebiet ausgewiesenen Grünflächen sind private Fläche mit der Zweckbindung als Hausgärten (grundstücksindividuelle Nutzung) bzw. Parkanlagen (gemeinschaftliche Nut- zung).
- Die Uferbereiche mit seeseitigem Röhrichtbestand werden im Plan als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes (geschützte Biotope) dargestellt; ebenso die zu erhaltenden Stark- bäume. Die zu erhaltenden Bäume sollen auch bei Durchführung der Waldumwandlung erhal- ten bleiben. Soweit das aus Verkehrssicherungsgründen nicht möglich ist, sind einheimische Laubbäume an diesen Standorten nachzupflanzen.
- Die zurückzubauende Grabenverrohrung ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Bo- den, Natur und Landschaft festgesetzt. Die vorgeschlagene neue, offene Grabenführung ist mit dem Planzeichen 10.2 der PlanzV (Fläche für die Wasserwirtschaft) als „Entwässerungs- graben, Neuanlage“ festgesetzt. Die Sicherung der Gesamttrasse erfolgt durch beide B-Pläne „Kurstraße – Ost“ und „~ West“. Bestandteil der neuen Grabentrasse ist auch ein grabenbe- gleitender Wirtschaftsweg. Solange die Umverlegung des Grabens in diese neue Trasse nicht durchgeführt wird, ist der offene Graben in der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (alte Trasse) zu führen.
- Waldflächen, für die eine Waldumwandlung nicht vorgesehen ist, werden als Flächen für Wald festgesetzt.

3.2 Textliche Festsetzungen

- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1, Abs.4 BauGB)
 - 1.1 Die Baugebiete werden festgesetzt als Reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO (WR).
 - 1.2 Es sind Wohngebäude zulässig (§ 3 Abs.2 BauNVO).
Ausnahmsweise zulässig sind kleine Betriebe des Beherbergungswesens (§ 3 Abs.3 Nr.1 BauNVO).
 - 1.3 Die Grundflächenzahl ist festgesetzt auf GRZ 0,3.
Die Geschoßflächenzahl ist festgesetzt
 - für die Baugebiete WR1 und WR2 auf GFZ 0,6
 - für das Baugebiet WR3 auf GFZ 1,2
 - für das Baugebiet WR4 auf GFZ 0,9. (§ 17 Abs.1 BauNVO)
 - 1.4 In den Baugebieten WR1, WR2 und WR4 sind höchstens drei Vollgeschosse zulässig. Im Baugebiet WR3 sind höchstens vier Vollgeschosse zulässig. (§ 20 BauNVO)
- 2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 und 6 BauGB)
 - 2.1 Im Geltungsbereich des Planes ist offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs.1 BauNVO).
 - 2.2 Die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Türme, Vordächer, Eingangstreppen und Wintergärten ist um höchstens 1,50 m zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.2 i.V.m. § 23 Abs.3 BauNVO).
- 3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
In den Baugebieten WR1 haben die nach Westen ausgerichteten Außenfassaden von Aufenthaltsräumen und die Dächer über Aufenthaltsräumen mindestens ein Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109, Ausgabe 1989, von 35 dB aufzuweisen.
- 4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sonstige Bepflanzungen und Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
 - 4.1 Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind einheimische Laubgehölze zu verwenden.
 - 4.2 Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorte für Bäume können entlang der Verkehrsflächen bis 3 m verschoben werden.

Hinweis: Pflanzgutqualität zur Anpflanzung von Bäumen: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm
- 5 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.9 Nr.1 BbgBO)
Geschlossene Einfriedungen und Einfriedungen mit durchgängigem Sockel sind unzulässig.
Straßenbegleitende Zäune und Hecken sind auf eine Höhe von 1,25 m, bezogen auf die Höhe der fertiggestellten, nebenliegenden Fahrbahnoberkante, zu begrenzen.

3.3 Lärmschutz

Der von der gering frequentierten Puschkinstraße ausgehende Fahrzeugverkehr bedingt kein besonderes Schutzerfordernis.

Einzig maßgebliche Lärmquelle ist die westlich der Puschkinstraße verlaufende Eisenbahnlinie der „Görlitzer Bahn“. Zwischen der Bahnstrecke und den westlichen Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen besteht ein Abstand von 80 m.

Die Bahnstrecke ist in Betrieb und wird etwa mit einer Frequenz von 4 Zügen / Stunde durch die Regionalbahn, mit etwa 2-3 Zügen / Stunde zum Zwecke des Güterverkehrs und gelegentlich durch Fernverkehrszüge genutzt.

Für das Plangebiet liegen keine schalltechnischen Untersuchungen vor, die sich auf den Schienenverkehr beziehen. Aus diesem Grunde wird für die Bewertung eine Prognose aus dem Jahr 2006 herangezogen, die die Schallimmissionen des Schienenverkehrs auf ein Planvorhaben im

Streckenabschnitt der "Görlitzer Bahn" in der Gemarkung Zeuthen untersucht. Die folgenden Aussagen gelten für das Plangebiet nur als Orientierung. In jedem Fall sollte im Rahmen individueller Bebauungsvorhaben eine Einzelfallbetrachtung der Immissionen vorgenommen werden:

„Die Ergebnisse zeigen in einem Abstand von ca. 60 m zur Bahnanlage Außenlärmpegel von bis zu 62 dB(A); in einem Abstand von ca. 100 m bis zu 57 dB(A). Dabei sind, aufgrund der erhöhten Frequentierung der Strecke durch den Güterverkehr während der Nachtzeit, die Beurteilungspegel für den Tag- und die Nacht annähernd gleich.

Schlussfolgernd für das Planvorhaben muss gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ... [in den Baugebieten WR1] mit Außenlärmpegeln der Schallschutzklasse III gerechnet werden. Damit werden die für allgemeine Wohngebiete maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" von 55/45 dB(A) tags/nachts im Außenwohnbereich ... [der Baugebiete WR1] sowohl tags als auch insbesondere nachts erheblich überschritten.“²

„Der zur Gewährleistung der Innenpegel erforderliche bauliche Schallschutz regelt sich über die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" i.V.m. VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen". Außenlärmpegel von 61 bis 65 dB(A) entsprechen dem Lärmpegelbereich III nach Tabelle 8 dieser Richtlinie. Festsetzungen für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R'_{w,res} der Außenbauteile von 35 dB sind in diesem Fall nicht erforderlich, da sich keine Anforderungen ergeben, die über den Stand der Technik hinausgehen. Ein resultierendes Schalldämm-Maß R'_{w,res} von 35 dB entspricht dem Stand der Technik.“³

In die Textfestsetzungen des B-Planes wurde das erforderliche Schalldämmmaß von 35 dB dennoch aufgenommen, v.a. in Bezug auf die ausnahmsweise zugelassenen „kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, für die ein gleiches Schutzbedürfnis geltend zu machen ist.

Infolge einer zukünftigen Bebauung im geplanten, westlich angrenzenden Gebiet „Kurstraße – West“ wird sich die Lärmimmissionssituation für das Gebiet „Kurstraße – Ost“ durch Abschirmung entspannen, was auch die Wohnqualität in den Außenbereichen verbessern kann.

4 Landschaftsschutz

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des LSG „Teupitz-Köriser Seengebiet“. Zur Durchführung des B-Plangebietes ist eine landschaftsschutzrechtliche Prüfung des Planvorhabens erforderlich. Da das Plangebiet in wesentlichen Teilen bebaut ist, im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen und gemäß Klarstellungssatzung der Gemeinde Bestandteil des Innenbereiches ist, sind Ziele des Landschaftsschutzes im Plangebiet nur eingeschränkt umsetzbar.

Als wirksame Ziele im Sinne des Landschaftsschutzes formuliert der B-Plan (Entwurf):

- Rückbau der Grabenverrohrung und die Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit des Seegrabens im Abschnitt Klein Bestenser See - Seechen
- Schutz unbefestigter Uferabschnitte vor Verbauung, Schutz der Schilfzonen
- Erhaltung von Stark- und Höhlenbäumen auch über die Waldumwandlung hinaus
- Herstellung eines Uferzuganges für die Allgemeinheit (Fußweg entlang der neuen Graben-trasse)

In Vorbereitung der bauaufsichtlich genehmigten Maßnahmen zur Sicherung der Bausubstanz im Geltungsbereich des Planes wurden Gebäude und Freiflächen auf das eventuelle Vorkommen von Nist-, Brut- und Lebensstätten geprüft. Es wurden hierbei keine Nachweise für das Vorkommen von Greifen, Eulen und Fledermäusen erbracht.

Die als Brutplatz geeigneten Höhlenbäume insbesondere am Seeufer im nordöstlichen Plangebiet (dort alte Schwarzerlen, s.Abb.5) werden nach Möglichkeit, d.h. unter Beachtung der Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers, erhalten. Soweit eine Fällung unvermeidbar wird, soll der betroffene Baumstamm dann möglichst lang als ca. 3 m hoher Torso erhalten bleiben.

² Vgl. Schreiben des LUA Brandenburg v. 30.05.08, Regionalabteilung Süd, 272/2901-B-08-24.0

³ ebenda

5 Flächenmaße

Geltungsbereich	16.040 m ²	
Flächennutzungen:		
Reine Wohngebiete	10.794 m ²	
Verkehrsflächen	1.584 m ²	
Grünflächen	2.855 m ²	
Wald	807 m ²	
Überlagernde Nutzungen:		
Überbaubare Flächen (innerhalb der Baugrenzen)	6.234 m ²	
Fläche für Garagen und Stellplätze	243 m ²	
Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden...	300 m ²	(Grabenöffnung)
Umgrenzung von Schutzobjekten	238 m ²	(Uferbiotope)
Flächen für die Wasserwirtschaft	764 m ²	(neuer Graben)