

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Markthalle Pätz an der B 179“**

**Gemeinde Bestensee**



## **Begründung**

Planverfasser:

HiBU Plan GmbH  
Groß Kienitzer Dorfstraße 15  
15831 Blankenfelde-Mahlow

Bearbeiter: Bastian Hirschfelder  
Tel. 033708 / 902470

2. Entwurf  
09.10.2023

## Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSGEGENSTAND.....	3
1.1	PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS.....	3
1.2	GELTUNGSBEREICH.....	3
1.3	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION.....	3
1.3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	3
1.3.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	4
1.3.3	Schutzgebiete .....	5
2	PLANINHALT .....	7
2.1	BESCHREIBUNG DES BAUVORHABENS.....	7
2.2	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	7
2.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	7
2.2.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	8
2.2.3	Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen.....	9
2.2.4	Verkehrerschließung.....	9
2.2.5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	9
2.2.6	Ver- und Entsorgung.....	10
2.2.7	Eigentumsverhältnisse.....	12
2.2.8	Wald .....	12
2.2.9	Denkmalschutz .....	13
2.2.10	Abfall- und Bodenschutz .....	13
3	FLÄCHENÜBERSICHTEN .....	14

## 1 Planungsgegenstand

### 1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Die Gemeindevertretung Bestensee hat am 02.04.2019 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Markthalle Pätz an der B 179“ beschlossen (B 10/04/19). Planungsziel ist die Grundstückerschließung und Errichtung eines Gebäudes mit einem Nahversorgungsmarkt, einer Vollküche, Lager-, Veranstaltungs- und Verwaltungsräumen sowie der erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze. Voraussetzung für die Errichtung ist deshalb die Herstellung von Planrecht. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

### 1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beträgt insgesamt 8.250 m<sup>2</sup>. Folgende Flurstücke werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen:

Gemarkung Pätz, Flur 3, Flurstück Nr. 65; (7.314 m<sup>2</sup>)

- vollständig einbezogenes Flurstück als Baugebiet im Besitz des Vorhabenträgers

Gemarkung Pätz, Flur 3, Nr. 53 tw. (936 m<sup>2</sup>, Straße „Am Strand“).

- anteilig einbezogenes Flurstück als öffentliche Verkehrsflächen:

Die Fläche liegt zwischen der B 179 im Osten und der Straße zum Ortskern von Pätz namens „Am Strand“. Im Süden grenzen ein Wochenendhausgebiet und daran der eigentliche Siedlungskern von Pätz an.

Das für das Vorhaben vorgesehene Grundstück wird zu etwa 1/3 als öffentlicher Parkplatz genutzt und ist dem entsprechend leicht mit Schotter befestigt worden. Die restliche Fläche besteht aus einer streifenförmigen straßenbegleitenden Waldfläche. Ansonsten wird der östliche und westliche Rand des Geltungsbereichs von bestehenden öffentlichen Straßen begrenzt.

### 1.3 Planerische Ausgangssituation

#### 1.3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Bestensee hat mit Schreiben vom 27.12.2022 ein am 13.12.2022 von der Gemeindevertretung beschlossenes Einzelhandelskonzept (Entwurf vom 22.11.2022) der Gemeinsamen Landesplanung vorgelegt. Kernpunkt des Einzelhandelskonzeptes ist die zeichnerische Darstellung von 3 räumlich abschließend definierter Zentraler Versorgungsbereiche Ortskern Bestensee (faktischer ZVB), Ortskern Pätz (Planung) und Ortskern Ergänzung an der alten Fischerei (Planung/Reserve). Diese kommunale Konzeption untersetzt die raumordnerische Festlegung aus Z 2.12 LEP HR, wonach großflächige Nahversorgungseinrichtungen u.a. nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind, und ist mit den Zielen des LEP HR vereinbar.

Gemäß der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung vom 24.01.2023 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBP) „Markthalle Pätz an der B 179“ Entwurf, Stand: 12.03.2021) und dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Bestensee vom 13.12.2022 ist die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst, soweit die Festsetzungen im vBP dahingehend ergänzt werden, dass der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente mindestens 75 % beträgt.

Kommentar: Es besteht Einvernehmen. Die Festsetzung „Der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente muss mindestens 75 % betragen“ wurde im 2. Entwurf eingefügt.

## Begründung 2. Entwurf

Gemäß LEP HR hat jede Gemeinde aber regelhaft Grundversorgungsfunktionen für das eigene Gemeindegebiet. Zudem ist der Ortsteil Bestensee gemäß Sachlichem Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen, womit sich für diesen Ortsteil gemäß Z 2.12 Abs. 2 eine erweiterte Größenordnung für Einzelhandelsvorhaben innerhalb der Versorgungsfunktion für das eigene Gemeindegebiet ergibt.

Der Entwurf des vBP „Markthalle Pätz an der B 179“ ist im Hinblick auf die Lage in einem Zentralen Versorgungsbereich mit Ziel 2.12 LEP HR vereinbar. Die Darlegungen der Auswirkungsanalyse entsprechen den Erfordernissen aus Z 2.12 sowie Z 2.7, G 2.8 und G 2.11 LEP HR.

- Z 2.12 LEP HR: Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte (Größe, Nahversorgung, Lage im zentralen Versorgungsbereich)
- Z 2.7 LEP HR: Schutz benachbarter Zentren
- G 2.7 LEP HR: Angemessene Dimensionierung (Die Planung entspricht aufgrund der geplanten Verkaufsfläche (< 1.500 m²))
- G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

Kommentar: Der Ortsteil Pätz ist durch Bevölkerungszug im Wandel. Innerhalb der Ortslage Pätz wurde mit dem BP-Seepark ein großes Wohngebiet mit 117 Einheiten an Einfamilien- und Doppelhäuser errichtet. Mit dem B-Plan „Fischerei am Pätzer Vordersee“ im angrenzenden Bestensee entstehen 212 weitere Wohneinheiten. Außerdem konnte und werden durch weitere zahlreiche Innenverdichtungen (ehemalige Wochenendhäuser, Brachen) in Pätz und den angrenzenden Teil von Bestensee etwa 50 neue Wohnbauflächen akquiriert (Schätzung nach Baulücken). Die nächste planmäßige Erweiterung stellt der B-Plan „Seeterrassen“ auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit ca. 64 Wohneinheiten dar, der sich gerade als Entwurf im Parallelverfahren befindet. Insgesamt ist aktuell mit einem Anstieg von 443 Wohneinheiten allein im näheren Umfeld von Pätz zu rechnen. Zu den 760 Einwohnern von Pätz kommen somit nochmal ca. 900 hinzu. Zusätzlich gibt es noch die zahlreichen Wochenendhäuser und Urlaubsgäste der beliebten Badeseen, die zusammen mindestens nochmal die gleiche Menge des aktuellen Bedarfs ausmachen. Eine ausführliche Darstellung erfolgt in der Verträglichkeitsanalyse von STADT-HANDEL (13.02.2020).

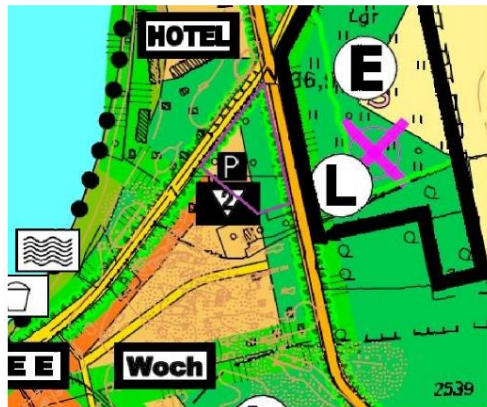
Eine Markthalle kann in Pätz und am westlichen Rand von Bestensee aktuell auch nur an diesen Standort entwickelt werden, da durch Bestandsbebauung, Eigentumsverhältnisse und besonders die umgebenden Landschaftsschutzgebiete eine Entwicklung andern Orts gar nicht möglich ist. Im Zentrum von Pätz oder Bestensee würde ein Standort aus Verkehrsgründen städtebaulich auch deutlich problematischer zu bewerten sein, zumal es auch hier an geeigneten Flächen mangelt. Die gesamtstädtische Einbindung wird in der 5. Änderung des Flächennutzungsplans betrachtet (siehe dazu folgendes Kapitel). Die Dimension der geplanten Verkaufsfläche ist heute üblich bzw. aus Gründen der Rentabilität und Kundenbedürfnisse auch notwendig, sowie an die örtlichen Strukturverhältnisse angepasst.

### 1.3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bestensee (3. Änderung, 31.07.2019 rechtswirksam) wird der Vorhabenbereich als Sondergebiet Parkplatz und Fläche für Wald dargestellt. Die Änderung des F-Plans wird im Parallelverfahren durchgeführt. Der Vorentwurf (Stand April 2020) wurde im Jahr 2020 in die frühzeitige Auslage und Trägerbeteiligung gegeben.

## Begründung 2. Entwurf

Ausschnitt, rechtswirksame FNP-Darstellung 2019 (violett umrandet)



Vorentwurf  
Stand: April 2020



Darstellung der 5. Änderungsbereiche (violett umrandet)

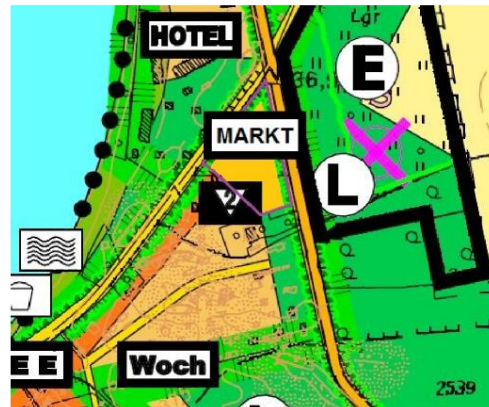


Abb. 1: Darstellung des Vorentwurfs zur 5. Änderung des FNP Bestensee (April 2020)

### 1.3.3 Schutzgebiete

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Teupitz-Köriser-Seengebiet" (ID 3748-601), welches durch Beschluss Nr. 18/72 des Bezirkstages Potsdam vom 19.10.1972 auf der Grundlage des §§ 2 und 6 des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege der heimischen Natur vom 04.08.1954 (Naturschutzgesetz) unter Schutz gestellt wurde. Im Rahmen des Umweltberichtes ist die Lage des Vorhabens im LSG "Teupitz-Köriser-Seengebiet" zu berücksichtigen und die naturschutzrechtliche Zulässigkeit der daraus resultierenden künftigen Bauvorhaben auf Basis des Bebauungsplans zu prüfen. Gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutz Behörde (UNB) vom 27.07.2021 sind folgende Punkte in die Begründung einzuarbeiten.

*„Die Prüfung der Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in einem LSG und die möglichen rechtlichen Folgen für das LSG durch die von der Planung vorbereiteten Bauvorhaben sind für die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nachzuarbeiten. Dabei sind insbesondere die Befreiungsvoraussetzungen (grundlegende Prüfung der Durchführungs- und Flächenalternativen; Vorliegen eines den gesetzlichen Landschaftsschutz überwiegenden öffentlichen Interesses; oder unzumutbare Belastung) bzw. die Voraussetzungen der landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung, für die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglichten, künftigen baulichen Maßnahmen auszuarbeiten, darzustellen und zu erläutern.“*

#### Lage der Landschaftsschutzgebiete bezogen auf Pätz und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Der Ortsteil Pätz wird fast vollständig von zwei Landschaftsschutzgebieten überdeckt. Die Flächen vom LSG „Dahme-Heideseen“ (ID: 3848-6029) überschirmen die Außenbereiche von Pätz seit dem 17.07.1998. Dabei wurde der Innenbereich ausgespart, in dem auch dieses Vorhaben liegt, um Konflikte, wie z.B. die bauliche Entwicklung der Gemeinde zu vermeiden.

Das alte Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Teupitz-Köriser-Seengebiet" überdeckt hingegen weiterhin den Großteil des Ortskerns von Pätz, da dieses bisher nicht überarbeitet wurde. Nur die Straßenzüge „Im Winkel“ und „Schulweg“ wurden im Zuge von Planverfahren ausgegrenzt.

Nördlich schließt das laufende Planvorhaben das Wohnbauvorhaben „Seeterrassen Pätz“ an. Dort wurde in der Stellungnahme vom 07.05.2020 unter gleicher Lage im Schutzgebiet vom MLUK mitgeteilt:

*„Offensichtliche Gründe, die einer Zustimmung entgegenstehen würden, sind nicht ersichtlich. Vielmehr beabsichtigt das MLUK, das LSG „Teupitz -Köriser-Seengebiet“ zu überarbeiten und die Flächen des Plangebietes künftig nicht mehr in das Schutzgebiet einzubeziehen, da südlich und nördlich des Plangebietes 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.“*

## Begründung 2. Entwurf

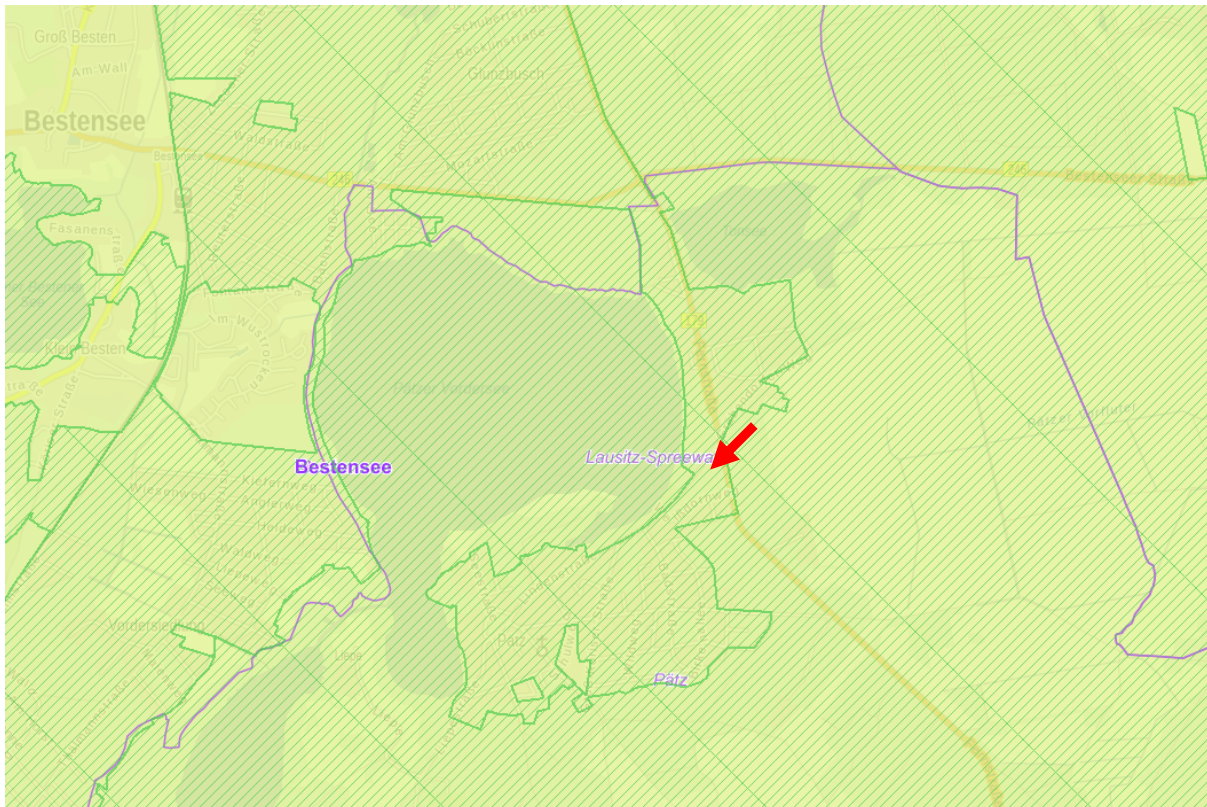


Abb. 2: Geoportal des LfU (Darstellung der Verwaltungsgrenzen (violett) und Schutzgebiete (grün schraffiert) und der rote Pfeil markiert die Lage des Vorhabens

### öffentlichen Interesses

Gemäß LEP HR hat jede Gemeinde aber regelhaft Grundversorgungsfunktionen für das eigene Gemeindegebiet. Zudem ist der Ortsteil Bestensee gemäß Sachlichem Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen, womit sich für diesen Ortsteil gemäß Z 2.12 Abs. 2 eine erweiterte Größenordnung für Einzelhandelsvorhaben innerhalb der Versorgungsfunktion für das eigene Gemeindegebiet ergibt.

Die Gemeindevertretung Bestensee hat am 13.12.2022 ein Einzelhandelskonzept (Entwurf vom 22.11.2022) beschlossen. Mit der Stellungnahme vom 24.01.2023 bestätigt die Gemeinsame Landesplanung deren Einvernehmen und die Vereinbarkeit mit den Zielen des LEP HR. Kernpunkt des Einzelhandelskonzeptes ist die zeichnerische Darstellung von drei räumlich abschließend definierter zentraler Versorgungsbereiche, darunter befindet sich Ortskern Pätz. Die Gemeinde folgt mit der Planung seiner kommunalen Aufgabe der „Grundversorgungsfunktionen“, und ein übergeordnetes „öffentliches Interesse“.

### Prüfung der Durchführungs- und Flächenalternativen, Alternativenprüfung

Wie bereits dargestellt wird der Ortsteil Pätz nahezu vollständig von den zwei Landschaftsschutzgebieten überschirmt. Die einzig freien Stellen sind die Straßenzüge „Im Winkel“ und „Schulweg“, welche auf Grund der Lage, Größe und Eigentumsverhältnissen keinen geeigneten Standort für einen Einkaufsmarkt darstellen und somit als Planungsalternative ausscheiden.

Es gibt somit im Ortsteil Pätz keine räumliche Möglichkeit dieses Vorhaben nicht im Schutzgebiet umzusetzen, da ja immer ein Schutzgebiet betroffen wäre. Bleibt festzustellen, dass die Gemeinde mit der Standortwahl die Lage des Vorhabens insofern berücksichtigt, so dass das Vorhaben den Siedlungsbereich nicht erweitert und das neue LSG Dahme-Heideseen unberührt bleibt.

Gemäß der Stellungnahme 07.05.2020 des MLUK soll auf Grund der aktuell bestehenden Verdichtungs- und Ausdehnungssituation des Siedlungsbereichs bereits das LSG „Teupitz -Köriser-Seengebiete“ überarbeitet und der Standort künftig nicht mehr in das Schutzgebiet einbezogen wer-



## Begründung 2. Entwurf

den. Der vorgesehene Standort des B-Plans steht demnach mit der bestehenden bzw. zukünftigen Landschaftsschutzgebiets-Kulisse im Einklang. Die Alternativenprüfung endet an dieser Stelle, da keine offensichtlichen Gründe einer Zustimmung entgegenstehen.

## 2 Planinhalt

Zur Darlegung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes gehört eine Erläuterung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeption, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Hier werden die abwägungserheblichen Grundzüge der planerischen Konzeption für die zukünftige Bebauung und Nutzung sowie die städtebauliche Gestaltung des Plangebietes erläutert. Dabei soll auch auf die Inhalte des Durchführungsvertrages Bezug genommen werden, soweit diese für die städtebauliche Planung von Belang sind. Ein weiterer Kernbestandteil der Begründung ist die Erläuterung, Abwägung und Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Aus der Begründung müssen die mit der jeweiligen Festsetzung verbundenen Ziele und Zwecke sowie die Gründe für ihre Erforderlichkeit deutlich werden (ggf. auch entgegenstehende Belange sowie die Erwägungen diese Festsetzung trotzdem zu treffen). Letztendlich sind in der Begründung die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen. Hier sind u. a. die verkehrlichen (innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung), die immissionsschutzrechtlichen und die umweltrechtlichen Auswirkungen darzulegen. Im vorliegenden Begründungsentwurf wird weder die Erforderlichkeit der Planung nach der planerischen Konzeption erläutert noch werden die, aus der Planung resultierenden, Probleme und deren Lösung in der Begründung näher erörtert. Es werden ergänzend zwar Gutachten vorgelegt, aus denen sich einige Antworten auf die o. g. Sachverhalte ergeben, eine Zusammenfassung der Ergebnisse der entsprechenden Gutachten hat jedoch in der Begründung allgemeinverständlich zu erfolgen, damit auch eine mögliche Betroffenheit z. B. durch die Öffentlichkeit erkannt werden kann. Bei nachteiligen Auswirkungen ist ergänzend darzulegen, aus welchen Gründen diese in der Gesamtabwägung hingenommen werden.

### 2.1 Beschreibung des Bauvorhabens

Der Vorhabenträger, die „Gemeinsam besser GmbH“ möchte auf ihrem Grundstück einem Nahversorgungsmarkt mit einer Vollküche, Lager-, Veranstaltungs- und Verwaltungsräumen sowie der erforderlichen Nebenanlagen und ca.100 Stellplätze errichten.

Das dreigeschossige Hauptgebäude soll an der Nordspitze des Grundstücks erbaut und mit der offenen Seite nach Süden ausgerichtet werden. Die Warenanlieferung wird an der östlichen siedlungsabgewandten Seite angeordnet.

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze für die Kunden werden auf der Südseite des Grundstücks errichtet. Um Beeinträchtigungen für die Bewohner der südlich gelegenen Wochenend- und Wohngrundstücke zu minimieren ist eine Lärmschutzwand vorgesehen. Die Liefer- und Parkplatzzufahrten sollen über die Straße am Strand erfolgen.

### 2.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### 2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind im Baugebiet folgende Vorhaben:

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

*Für das Baugebiet zulässig ist der Neubau eines dreigeschossigen Gebäudes mit einer maximalen Grundfläche mit 1.900 m<sup>2</sup> und eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss. Der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente der Verkaufsfläche muss mindestens 75 % betragen. In dem Gebäude sind zusätzlich das Errichten und Betreiben von einer Vollküche Zubereitungsküche), Verwaltungsbüros, Tagungs- und Veranstaltungsräume zulässig, wobei die Nutzung als Vergnügungstätte im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO ausgeschlossen ist.*

## Begründung 2. Entwurf

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, beschränkt sich die Zulässigkeit von Vorhaben auf die im Durchführungsvertrag vereinbarten Vorhaben.

Es ist eine Zulässigkeit von drei Geschosse vorgesehen. Zum einen ist dies erforderlich, um die vielen verschiedenen Nutzungsarten in dem Gebäude unterzubringen. Außerdem soll das Hauptgebäude an der Zufahrt zum Ortskern als Markthalle eine besonders repräsentative Wirkung haben.

Die Einschränkung der Sortimente ist eine Forderung der Gemeinsamen Landesplanung, der unter Punkt 1.3.1 erläutert wird.

### 2. Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

*Für den Einkaufsmarkt ist die Errichtung von mindestens 100 Stellplätzen erforderlich, die nur auf den dafür in der Planzeichnung dargestellten Flächen zu errichten sind. Innerhalb dieser Flächen können die Parkplätze frei angeordnet werden. Die Auf- und Abfahrten sind ausschließlich auf der öffentlichen Straße "Am Strand" zulässig. Die Errichtung von Hochbauten und PKW-Stellplätzen sind im dargestellten "10 m Abstandsbereich zur Fahrbahnkante der B 179" und in der "Freihaltefläche für den geplanten Kreisverkehr" unzulässig.*

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Errichtung der erforderlichen Nebenanlagen und ca. 100 Stellplätzen. Die öffentliche Nutzung der Stellplätze wird im Durchführungsvertrag gesichert. Die Einschränkung für die Errichtung von Hochbauten und PKW-Stellplätzen im 10 m Abstandsbereich zur Fahrbahnkante der B 179 ist eine Forderung des Landesstraßenbetriebs gemäß der Stellungnahme vom 23.06.2023. Zusätzlich hat die Gemeinde noch im Norden eine Freihaltefläche für die Errichtung des Kreisverkehrs gefordert.

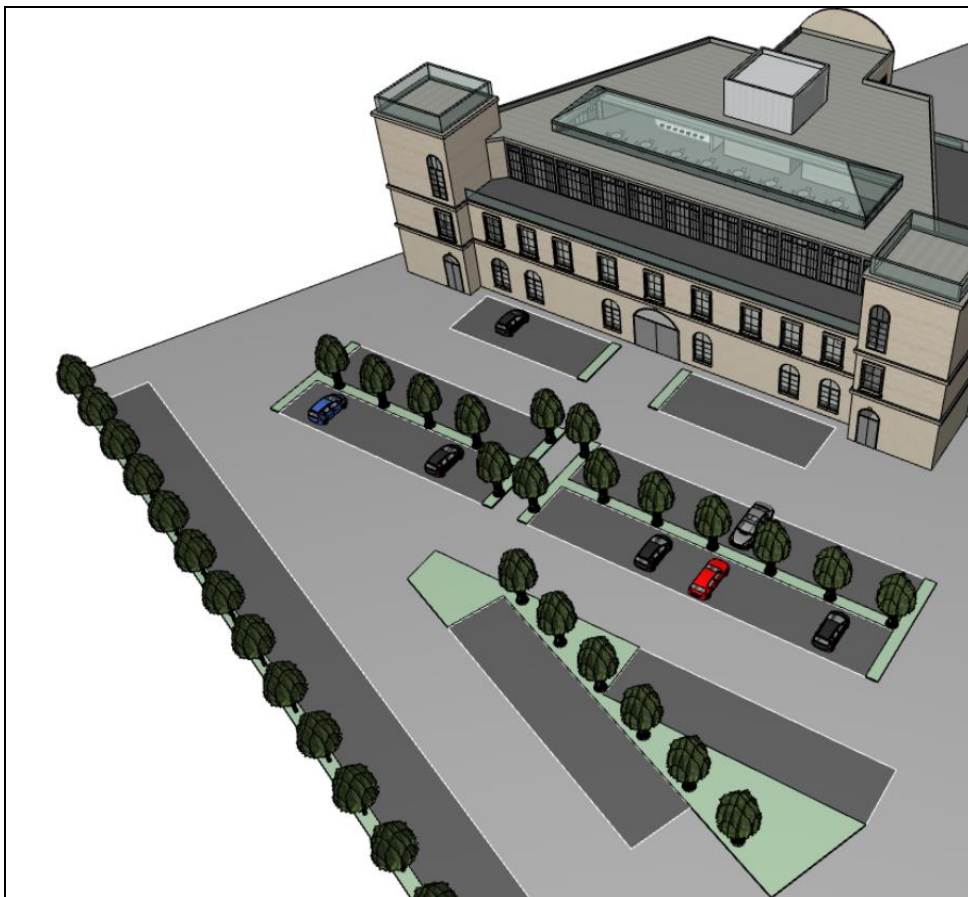


Abb.3 Perspektive auf die Planung

### 2.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das vorliegende Bauprojekt für den Markt. Zur Bestimmung der überbaubaren Grund-



## Begründung 2. Entwurf

stücksflächen werden Baugrenzen festgesetzt, wodurch die Lage des Marktgebäudes bestimmt wird.

### 2.2.3 Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen

Für die erforderlichen Pkw-Stellplätze für die Kunden und Mitarbeiter des Marktes mit der Zufahrt wird durch zeichnerische Darstellung die Lage auf dem südlichen Grundstücksteil bestimmt. Für den Ausbau der Zufahrt soll die Abstandfläche zwischen zwei Alleegebäuden genutzt werden. Hier befindet sich mit einem Pkw-Stellplatz bereits eine befestigte Fläche, sodass für die Zufahrt nur geringe Bodeneingriffe im Traufbereich von Alleegebäuden erforderlich sind.

Vorgesehen werden insgesamt 100 Pkw-Stellplätze, um potenzielle Belastungen durch abgestellte Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden. Gemäß der „Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 10. 02. 2005 Bestensee“ sind für Einzelhandel 1 Stellplatz je 20 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche vorzusehen. Das entspricht bei der 1900 m<sup>2</sup> Halle 95 Stellplätze. Die Parkplätze für Angestellte und Gäste in den Verwaltungsbüros und den Tagungs- und Veranstaltungsräumen werden in die Berechnung einbezogen und auf 100 erhöht. Der Bedarf gemäß Satzung ist somit gedeckt. Die öffentliche Nutzung der Stellplätze wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Regelungen zur Errichtung von Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen nach § 14 BauNVO werden nicht getroffen. Diese sind im gesamten Baugebiet entsprechend den Maßgaben des § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 6 BbgBO als Forderung zulässig. Bei Neubaumaßnahmen ist der Einsatz von regenerativen Energien in der Praxis ohnehin obligatorisch. Gesonderte Festsetzungen sind nicht erforderlich bzw. auf Grund der zahlreichen rechtlichen und technologischen Dynamik nicht zielführend.

Gemäß der Stellungnahme der Brandschutzdienststelle des Landkreises vom 27.07.2021 sind neben den PKW-Stellplätzen ausreichend Abstellanlagen für Fahrräder, auch für Sonderbauformen, wie Lastenfahrräder oder Fahrräder mit Anhänger einzurichten und entsprechend festzusetzen. Darüber hinaus sollten mindestens zwei Stellplätze mit einer Elektroladesäule versehen werden. Diese sind Bestandteil des Durchführungsvertrags.

### 2.2.4 Verkehrserschließung

Das Grundstück ist durch die Straße "Am Strand" verkehrlich erschlossen. Die Fahrbahn ist mit Asphalt befestigt. Die Gehwege sind unbefestigt. Die Bundesstraße B 179 grenzt im Osten ebenfalls an das Grundstück an. Auf eine verkehrliche Erschließung oder Überplanung wurde im Einvernehmen mit dem Landesstraßenbetrieb verzichtet.

Die Lieferanten fahren über die Kundenparkplatzeinfahrt „Am Strand“, wenden auf dem Parkplatz und fahren rückwärts an die östliche Rampe. Nach dem Ladevorgang fahren die Lieferanten über Kundenparkplatzausfahrt „Am Strand“. Als zweite Variante fahren die Lieferanten über die Kundenparkplatzeinfahrt „Am Strand“ vorwärts an die östliche Rampe. Nach dem Ladevorgang fahren die Lieferanten über Ausfahrt im Norden wieder „Am Strand“. Die städtebaulichen Entwicklungsabsichten des VBP „Seeterrassen Pätz“ sind der Markthalle Pätz an der B 179 aus Sicht der Gemeinde untergeordnet und müssen ggf. angepasst werden. Die nördliche Abfahrt wird lediglich für Ausfahrten genutzt.

Das Plangebiet ist mit den RVS-Linien 727 und teilweise 724 bedarfsgerecht an den ÖPNV angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle ist "Pätz Fernstraße".

Die Gemeinde strebt die Errichtung eines Kreisverkehrs an. Damit verbunden ist die Befestigung des Gehwegs und die Schaffung eines Fußgängerübergangs. Diese Straßenplanung ist aber nicht Inhalt dieses Bebauungsplans. Die dafür benötigten Flächen (Vorplanung) werden in der Planzeichnung als bereitgehalten und bleiben unbebaut.

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

Für Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen:

[Hier eingeben]

## Begründung 2. Entwurf

*Die Befestigung von Flächen für Stellplätze ist ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig.*

*Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt sind im Geltungsbereich 19 Laubbäume mit einer Mindestpflanzgutqualität von HS StU 16-18 cm anzupflanzen.*

*Die Schallschutzmauer ist mindestens bis zur Hälfte der Gesamtlänge mit Kletterpflanzen zu bepflanzen. An die Schallschutzwand sind je drei Vogel und Fledermauskästen zu installieren und dauerhaft zu erhalten.*

### 2.2.6 Ver- und Entsorgung

#### Energieversorgung

Das Baugrundstück ist über die Straßenflächen B179 und „Am Strand“ erreichbar. Der Anschluss muss im Rahmen des Bauvorhabens realisiert werden. Gemäß der Stellungnahme der EWE vom 17.06.21 befinden sich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Dazu gab es weitere Hinweise:

*„Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.*

*Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.*

*Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.*

*Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.“*

#### Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Bestensee gehört zum Versorgungsgebiet des Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband. Das Grundstück ist über die Straßenflächen B179 bzw. „Am Strand“ erreichbar. Der Anschluss muss aber noch im Rahmen des Bauvorhabens realisiert werden. Der MAWV als Leitungsträger gibt außerdem folgende Hinweise:

*Gegen die Aufstellung des o.g. B-Planes bestehen aus Sicht des MAWV keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. Entsprechend der Begründung ist der Geltungsbereich des o.g. vorhabenbezogenen B-Plans (hier Flurstück 65 der Flur 3, Gemarkung Pätz sowie teilweise Flurstücke 238 und 53 der Flur 3, Gemarkung Pätz) an die zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung des MAWV anzuschließen. In diesem Zusammenhang ergehen unsererseits folgenden Hinweise, die in der Planfortschreibung bzw. im Vollzug des vorhabenbezogenen B-Plan zu berücksichtigen sind:*

##### Trinkwasser

*Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich in der Straße ‚Am Strand‘ bzw. innerhalb des unbefestigten nordwestlichen Seitenbereiches zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserversorgung — hier eine PE-HD-Leitung da 125x11,4 mm, siehe Anlage Blatt 1/1.*

*Das Grundstück selbst verfügt über keinen TW-Hausanschluss.*

## Begründung 2. Entwurf

*Die trinkwassertechnische Erschließung der geplanten 3-geschossigen Markthalle ist jedoch, wie beschrieben, grundsätzlich über den vorgenannten Anlagenbestand möglich.  
Durch den Vorhabenträger ist die Herstellung des Trinkwasserhausanschlusses zu beantragen. Die entsprechenden Formulare stehen auf der Homepage des MAWV in digitaler Form zur Verfügung.  
Grundstücksanschlüsse werden satzungsgemäß vom MAWV hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt.*

### Schmutzwasser

*Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich keine zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung, siehe hierzu Anlage Blatt 1/1.*

*Für die Erschließung des Grundstückes ist die Erweiterung der nördlich bzw. südwestlich gelegener zentraler öffentlicher Anlagen der Schmutzwasserentsorgung, unter Berücksichtigung der Planunterlagen zur Errichtung der Markthalle sowie zur beantragten Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes (Antrags- sowie Planverfahren zum Kreisverkehrsplatz sind nicht Gegenstand des Planverfahrens zu o.g. vorhabenbezogenen B-Plan), erforderlich.*

*Aus Sicht des MAWV stellt dabei die Erweiterung des nördlich gelegenen Freigefällekanals Stzg DN 200 die Vorzugsvariante dar. Alternativ ist die Erweiterung der vorhandenen Abwasserdruckleitung PE-HD da 75x6,8 mm in der Straße „Am Strand“ bzw. der Lückenschluss zur vorhandenen Abwasserdruckleitung PE-HD da 90x 8,2 mm / 110x10,0 mm zu betrachten.*

*Die entsprechenden Planunterlagen zur Änderung bzw. Erweiterung der vorhandenen Anlagen sind rechtzeitig unter Berücksichtigung des voraus-sichtlichen Schmutzwasseranfalls, des vorhandenen Anlagenbestandes, der Satzungen des MAWV sowie der Technischen Regeln für die Planung und Bauausführung von Wasserversorgungsnetzen und Anlagen zur Abwasserableitung der Aufgabenträger im Betriebsführungsgebiet der DNWAB, jeweils aktueller Stand aufzustellen und mit uns rechtzeitig abzustimmen.*

*Bzgl. der erforderlichen Änderungsmaßnahmen bzw. Erschließungsplanung stimmen Sie sich bitte direkt und ausschließlich mit dem MAWV, Herrn Börnecke ab - Kontakt: Tel.: 0 33 75 / 25 68 821, E-Mail: boernecke.falko@mawv.de.*

*Die Erschließung ist in einem Erschließungsvertrag mit dem MAWV vertraglich zu regeln.*

*Darüber hinaus ist in der Begründung zu o.g. vorhabenbezogenen B-Plan beschrieben, dass mit der Realisierung der Markthalle eine Vollküche errichtet werden soll. Folglich sind auf Grund des geplanten Küchenbetriebes und dem damit verbundenen Anfall von Fetten gern. Schmutzwasserbeseitigungssatzung des MAWV entsprechende Vorkehrungen zur Rückhaltung / Vorbehandlung zu treffen*

*Ergänzend möchten wir vorsorglich darauf hinweisen, dass Grundstücke bzw. deren Teilflächen, die bisher nicht zur Innenbereichssatzung gehörten und noch nicht beschieden wurden, gemäß Wasserversorgungsbeitragssatzung und Schmutzwasserbeitragssatzung des MAWV beitragspflichtig werden.*

### **Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Anlagen für eine zentrale Regenwasserableitung bestehen für aktuelle Parkplatznutzung nicht und müssen für das Vorhaben untersucht und beplant werden. Als eine Grundlage dient das projektbezogene Baugrundgutachten von Analytech 11.09.2018 sowie das Hydrologische Gutachten von HiBU Plan 09.10.2023.

Zur Minderung der Bodenversiegelung sind die Maßgaben nach § 8 BbgBO zu beachten. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Zur Verringerung des Anfalls von Oberflächenwasser wird im Bebauungsplan bestimmt, dass die Befestigung der Flächen der Stellplätze und deren Zufahrten nur mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig sind.

### **Brandschutzdienststelle**

Gemäß der Stellungnahme der Brandschutzdienststelle des Landkreises vom 27.07.2021 sind folgende Hinweise eingegangen.

„Die Zufahrtwege und Stellflächen sind gemäß § 5 BbgBO und den "Muster-Richtlinien über Flächen

## Begründung 2. Entwurf

*für die Feuerwehr" (Fassung Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) i. V. m. der "Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen" (MVV TB, Ausgabe 2020/1 vom 19.01.2021) herzustellen.*

*Die Löschwasserversorgung (Grundsatz - mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden) ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG in Verantwortung der Gemeinde Bestensee als Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz zu gewährleisten.*

*Für das geplante Bauvorhaben ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden zu gewährleisten. Diese Menge muss in einem Umkreis von 300 m sichergestellt werden, wobei Zäune, Bauwerke und natürliche Hindernisse zu berücksichtigen sind (§ 3 Abs. 1 BbgBKG i. V. m. dem DVGW-Arbeitsblatt W 405). Die Löschwassermenge ist im Brandschutzkonzept zu ermitteln und darzustellen.*

*Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG ist bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen (§ 11 Abs. 1 Nr. 7 BbgBauVorV).“*

### Kommentar:

Die Zugänglichkeit der inneren Erschließung wurde mittels Schleppkurven ermittelt und die weiteren Hinweise sind in den anschließenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

## Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt durch den Südbrandenburgischen Abfallzweckverband, dieser teilte in seiner Stellungnahme vom 13.01.2020 mit, dass gegen den Bebauungsplan „Markthalle Pätz an der B 179“ der Gemeinde Bestensee keine Bedenken bestehen.

### 2.2.7 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück (Gemarkung Pätz, Flur 3, Flurstück Nr. 65) des Baugebietes befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Das anteilig einbezogene Flurstück Nr. 53 tlw. (936 m<sup>2</sup>, Straße „Am Strand“) ist eine öffentliche Verkehrsfläche im Eigentum der Gemeinde Bestensee.

### 2.2.8 Wald

Bei ca. 4.400 m<sup>2</sup> handelt es sich um Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Eine Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten gemäß § 8 LWaldG ist erforderlich.

Der Vorentwurf des B-Planes „Markthalle Pätz an der B 179“ der Gemeinde Bestensee wurde durch die untere Forstbehörde geprüft. Es erfolgte am 13.02.2021 dazu folgende Stellungnahme. Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst in der Gemarkung Pätz, Flur 3 das Flurstück 65 vollständig und die Straßenflurstücke 238 und 53 jeweils anteilig.

Wald i.S. des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04. 2004 (GVBL. I/04, Nr. 6, S. 137) in der jeweils gültigen Fassung befindet sich mit einer anteiligen Fläche von 4.005 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 65 an der östlichen Flurstücksgrenze und ist im vorliegenden Entwurf durch geplante Bebauung betroffen. Hierzu bedarf es der Genehmigung nach § 8 LWaldG zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart.

Der Eingriff in die Waldfläche unterliegt der Ausgleichs- und Ersatzregelung. Zum Ausgleich der nachteiligen Wirkung der Waldumwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes ist in einem Flächenverhältnis von 1: 2 an anderer Stelle, jedoch im gleichen Naturraum, Ersatz in Form einer Erstaufforstung zu erbringen. Der Ausgleich kann auch in Form einer 1: 1 Erstaufforstung und 1: 1 waldbaulichen Maßnahme (Vorانبau) erfolgen.

Die Erstaufforstung ist auf einer 7.000 m<sup>2</sup> großen Fläche in der Gemarkung Gräbendorf, Flur 6, Flurstück 104 vertraglich gesichert worden. Dazu gibt es bereits eine Erstaufforstungsgenehmigung LFB-19.06-7020-6/05/18.

Begründung 2. Entwurf

## 2.2.9 Denkmalschutz

Gemäß der Stellungnahme der Untere Denkmalschutzbehörde, Bau- und Bodendenkmalschutz vom 27.01.2021 besteht keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

## 2.2.10 Abfall- und Bodenschutz

Gemäß der Stellungnahme der Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde vom 27.07.2021 befinden sich im Geltungsbereich des B-Plan nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG. Im Geltungsbereich der Kompensationsmaßnahmen finden sich ebenfalls keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG.

## 2.2.11 Schallimmissionen

Die Auswirkung von Schallimmissionen wird in dem Gutachten der BBP Bauconsulting mbH vom 09.02.2021 bewertet:

*„Im Ergebnis der Berechnungen wurde festgestellt, dass das Vorhaben mit einer Öffnungszeit von 07.00 bis 22.00 Uhr immissionsverträglich ist, wenn die genannten Maßnahmen umgesetzt werden. Diese Maßnahmen müssen im Bebauungsplan festgelegt werden. Nach Inkrafttreten des B-Plans müssen diese Maßnahmen in die Genehmigungsplanung des Marktes einfließen und ggf. nochmals rechnerisch überprüft werden. Alle hier genannten Maßnahmen sind zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm anzuwenden und müssen im Bebauungsplan textlich festgesetzt bzw. mit dem Nutzer vertraglich geregelt werden.“*

Gemäß den Hinweisen des LfU (Schreiben vom 19.07.2021) sind im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen B-Plan u.a. folgende Punkte, die zwar der Lärmimmissionsprognose zugrunde gelegt, aber in der Satzung des B-Plans nicht festgeschrieben werden können, zu übernehmen:

- Orientierung der lärmrelevanten haustechnischen Anlagen inkl. max. Schallleistungspegel
- Öffnungszeiten nur zwischen 7.00 Uhr und 22.00 Uhr
- Veranstaltungen nur tagsüber bis 22.00 Uhr
- Keine musikalischen Darbietungen bei Veranstaltungen
- Lärmarme Einkaufswagen mit Kunststoffkorb oder Änderung des Sammelstandortes

Gemäß den Hinweisen des LfU (Schreiben vom 19.07.2021) sind die Festsetzung Nr. 3.4 zur Errichtung einer Lärmschutzwand grundsätzlich begrüßt. In diesem Zusammenhang wird auf die Hinweise in Punkt 2- Schallgutachten verwiesen. Die gewählte Formulierung ist jedoch zu unbestimmt. Es fehlt beispielsweise der Höhenbezug z.B. NHN, GOK. Weiterhin wird empfohlen sich an den Festsetzungsbeispielen der Länder Berlin und Brandenburg<sup>3</sup> und dem Wortlaut der ZTV-Lsw 064 zu orientieren. Daher wurde die Festsetzung, wie folgt angepasst:

*„Die in der Planzeichnung dargestellte Lärmschutzwand hat eine Höhe von mindestens 2,40 bis 2,50 m und muss über ein Bauschalldämmmaß nach DIN 4109 von mindestens 30 dB verfügen. Der Höhenbezugspunkt für die maximale Höhe ist die Höhe des Gehweges "Am Strand".“*

Kommentar: Gemäß den Hinweisen des Landkreises (Bauleit- und strategische Planung vom 27.01.2021) sollten die genannten Festsetzungen nicht in die Planzeichnung, sondern in den Erschließungsvertrag übernommen werden, da die Festsetzungen im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplanes einen bodenrechtlichen Bezug aufweisen müssen oder die bauliche Gestaltung be-

Begründung 2. Entwurf

treffen. Vorliegend können demnach nur solche Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen werden, die in ihrem Bezug auf Flächen, Anlagen oder Einrichtungen eine bodenrechtliche Relevanz haben. Festsetzungen zu einer Oberflächenbeschaffenheit und Fugenbreite aus Gründen der Lärmreduzierung (textliche Festsetzung Nr. 3.1) und Festsetzungen zu Betriebsabläufen (textliche Festsetzung Nr. 3.2, Beschränkung der Anlieferungszeiten) mangelt es an dem erforderlichen bodenrechtlichen Bezug.

Die durch den Schallschutz erforderliche 3 mm maximal Fugenbreite reduziert die Versickerungsfähigkeit der Fahrwege. Diese wird mit den Rasenpflastersteine auf den Parkplatzflächen ausgeglichen.

Die städtebaulichen Entwicklungsabsichten des VBP „Seeterrassen Pätz“ sind der Markthalle Pätz an der B 179“ aus Sicht der Gemeinde untergeordnet und müssen ggf. angepasst werden.

### 2.2.13 Auswirkungen auf die Umwelt und Immissionsschutz

Für die Prüfung der Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird zum Bebauungsplan ein Umweltbericht erstellt (HiBU Plan 09.10.2023.)

## 3 Flächenübersichten

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>8.250 m²</b>
davon:	
Öffentliche Verkehrsfläche	936 m²
<hr/>	
Grundfläche Baugebiet	7.314 m²
davon:	
Hauptgebäude (Markthalle)	1.900 m²
Flächen für Stellplätze	1.230 m²
Flächen für Zufahrten	2.721 m²
Grünfläche	1.463 m²