

**Gemeinde Heidese
Ortsteil Dannenreich**



**Änderung des Bebauungsplans
„Festplatz für den Zeltfasching Dannenreich“
Zu
„Wohnen in der Chausseestraße“**

Begründung

**Stand Vorentwurf
08.04.2024**

Planung durchgeführt von



HiBU Plan GmbH
Groß Kienitzer Dorfstr. 15
15831 Blankenfelde-Mahlow
Tel.: 033708 902470 // info@hibuplan.de

Bearbeitung
B. Hirschfelder
S. Bögner

Begründung -Vorentwurf

1. Inhaltsverzeichnis

1.	Inhaltsverzeichnis	1
2.	Einleitung.....	2
2.1.	Vorbemerkungen und Verfahren.....	2
2.2.	Verfahrensschritte	2
2.3.	Rechtsgrundlagen	2
3.	Das Vorhaben	3
3.1.	Planungsanlass und Erfordernis /Ziel und Zweck der Planung.....	3
3.2.	Lage und Umfang.....	4
3.2.1.	Flächenbilanz und Flurstücke	4
3.3.	Ausgangssituation.....	5
3.3.1.	Stadträumliche Einbindung	5
3.3.2.	Bebauung und Nutzung	6
3.3.3.	Erschließung	6
3.3.4.	Natur und Umwelt.....	6
3.3.5.	Eigentumsverhältnisse.....	6
4.	Planungsgrundlagen und Planungsbindung	6
4.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4.2.	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP HR)	6
4.3.	Regionalplan des Landkreises..... Fehler! Textmarke nicht definiert.	
4.4.	Flächennutzungsplan.....	6
4.5.	INSEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	6
5.	Inhalte der Planung	7
5.1.	Nutzung der Baugrundstücke	7
5.1.1.	Art und Maß der Nutzung.....	7
5.1.2.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	7
5.2.	Verkehrsflächen	8
5.3.	Grünflächen	8
5.4.	Flächen der Landwirtschaft	8
5.5.	Nachrichtliche Übernahme	8
5.5.1.	Schutzgebiete	8
6.	Umweltbericht.....	8

Begründung -Vorentwurf

2. Einleitung

2.1. Vorbemerkungen und Verfahren

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung der Aufstellung des Bebauungsplanes 1. Änderung Bebauungsplan Festplatz für den Zeltfasching Dannenreich“ zu „Wohnen in der Chausseestraße“ zugestimmt.

2.2. Verfahrensschritte

Folgend wird der Verfahrensablauf schrittweise aufgelistet.

1. Grundsatzbeschluss
2. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB inklusive Billigung des Vorentwurfes
3. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
4. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
6. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
7. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
8. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
9. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
10. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
11. Abwägungsbeschluss
12. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
13. Bekanntmachung der Satzung

2.3. Rechtsgrundlagen

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. (§ 1 (1) BauGB). Nach § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach § 2 BauGB. Dazu ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB zu erstellen. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) Satz 1 BauGB).

Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren) (§ 8 (3) BauGB)

Das Bebauungsplanverfahren wird auf Grundlage von folgenden Gesetzen und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGB. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 1 Nr. 176) geändert worden ist

Begründung -Vorentwurf

- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 | S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz — BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 1 Nr. 176) geändert worden ist
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2017 (GVBl. I Nr. 28)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz — BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3), ber. am 16. Mai 2013 (GVBl. I Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I Nr. 28)
- Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg vom 17. September 2019 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 S. 1149)

3. Das Vorhaben

3.1. Planungsanlass und Erfordernis /Ziel und Zweck der Planung

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zur Schaffung von Baurecht erforderlich. Die überwiegenden Teile des Plangebietes sind weder auf der Grundlage des § 34 BauGB noch auf der Grundlage des § 35 BauGB bebaubar. Insbesondere bedarf die verkehrliche Erschließung einer Regelung, die nur durch die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes gesichert werden kann.

Zielstellung der Planung ist ein allgemeines Wohngebiet, in welchem stilles Gewerbe, nicht störendes Handwerk und gesundes Wohnen miteinander kombiniert, werden können. Des Weiteren steigt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Berliner Umland.

Der bestehende Bebauungsplan „Festplatz für Zeltfasching“ wird in seiner aktuellen Form nicht mehr genutzt und stellt ebenfalls die Bestandssituation nicht mehr dar. Über eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans soll eine sinnvolle Entwicklung und Weiter- bzw. Nachnutzung der Fläche stattfinden.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes südlich der Chausseestraße geschaffen, und der Siedlungsanschluss zur Ortslage Friedrichshof hergestellt werden. Dafür wird der bestehende Bebauungsplan geändert, und geringfügig Flächen aus dem Außenbereich in den Innenbereich einbezogen.

Für die Entwicklung des Baugebietes soll eine Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes baulicher Anlagen erfolgen und die Einordnung neuer Bebauungen in die ortstypische Bebauung gesichert

Begründung -Vorentwurf

werden. Die Belange des Naturschutzes und des Erhalts von Grünflächen sollen besondere Berücksichtigung finden.

Mit dem Bebauungsplan ist insbesondere die geordnete Erschließung der Grundstücke südlich entlang der Chausseestraße neu zu regeln und damit die Voraussetzung für die Bebaubarkeit des Gebietes zu sichern.

3.2. Lage und Umfang

Das Vorhabengebiet befindet sich am Ostrand der Ortslage bzw. des Gemeindeteils Friedrichshof des Ortsteils Dannenreich der Gemeinde Heidensee.

Es umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha.

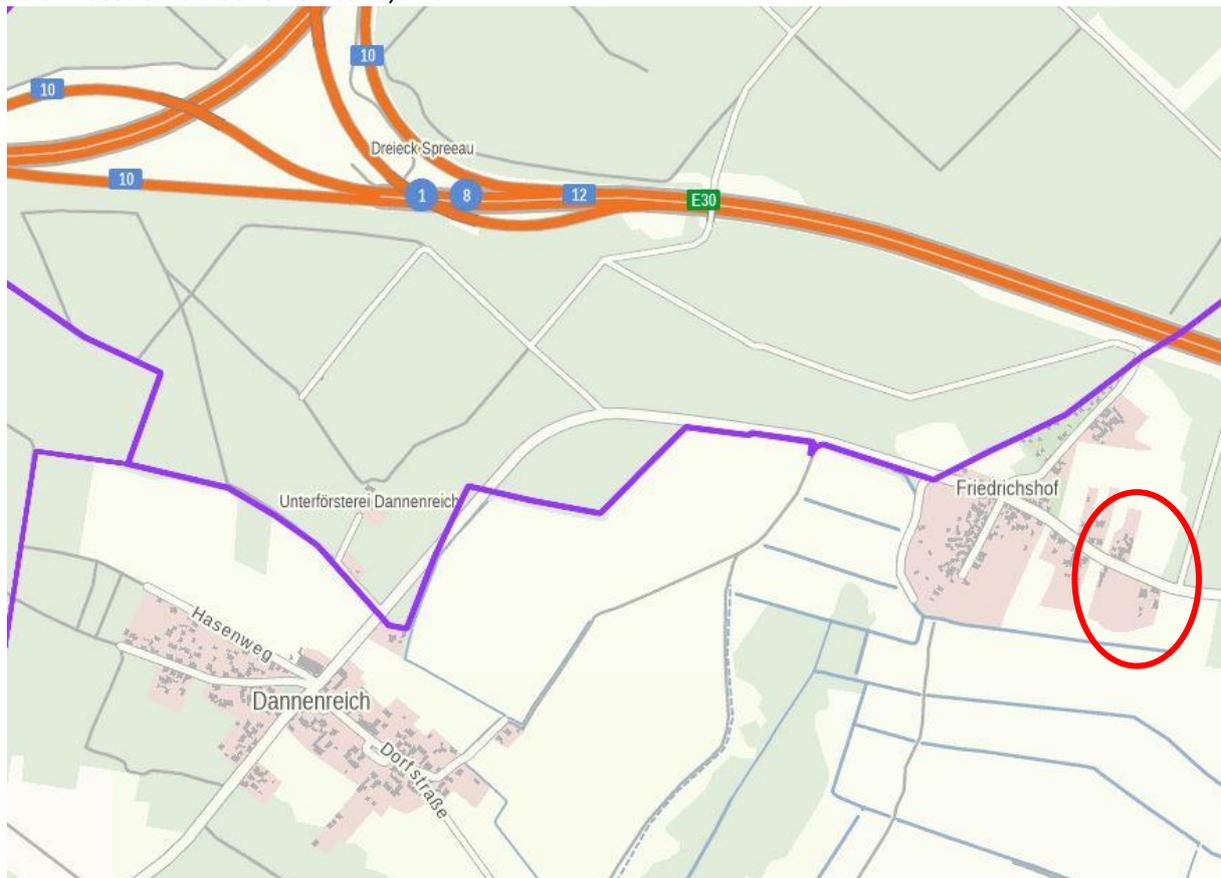


Abbildung 1: Lage des Bebauungsplans ist umrahmt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftliche Flächen,
- Im Osten durch Wald,
- Im Süden durch landwirtschaftliche Flächen,
- Im Westen durch den Siedlungsbereich mit vorhandener Bebauung des Gemeindeteils *Friedrichshof* des Ortsteils Dannenreich.

3.2.1. Flächenbilanz und Flurstücke

Der Geltungsbereich des Vorhabens umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Dannenreich 122906

Flur 002:

Begründung -Vorentwurf

Flurstücke: 28 (tlw.), 29 (tlw.), 79 (tlw.), 80 (tlw.), 81 (tlw.), 284 (tlw.), 285 (tlw.), 286 (tlw.);

Flur 003

Flurstücke: 3 (tlw.), 4 (tlw.), 5 (tlw.).

Die Flächenbilanz des Vorhabens ist in Tabelle 1 dargestellt.

Tabelle 1: Flächenbilanz des Bebauungsplans Wohnen an der Chausseestraße.

Flächennutzung	Fläche in m ²	GRZ
Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet		
Allgemeines Wohngebiet nördlich der Chausseestraße	1 918, 66	0
Allgemeines Wohngebiet südlich der Chausseestraße	6 395, 50	0
Art der baulichen Nutzung – Allg. Wohngebiet gesamt	8 314, 16	
Verkehrsflächen		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“	248, 23	0,7
Verkehrsfläche gesamt	248, 23	
Grünflächen		
Grünflächen nördlich der Chausseestraße	2 613, 48	0
Grünflächen südlich der Chausseestraße	1 361, 63	0
Grünflächen gesamt	3 975, 11	
Flächen der Landwirtschaft		
Landwirtschaftliche Flächen nördlich der Chausseestraße	1 071, 48	0
Landwirtschaftliche Flächen südlich der Chausseestraße	3 459, 00	0
Flächen der Landwirtschaft gesamt	4 530, 48	
Total der Gesamtfläche	17 067, 98	

3.3. Ausgangssituation

3.3.1. Stadträumliche Einbindung

Die Gemeinde Heidesees befindet sich im Nordosten des Landkreises Dahme-Spreewald und ist eine amtsfreie Gemeinde. Die Gemeinde Heidesees liegt etwa 30 Kilometer südöstlich des Stadtzentrums von Berlin und zehn Kilometer östlich des Mittelzentrums Königs Wusterhausen.

Die Gemeinde Heidesees liegt gut erschlossen an der Autobahn A12 unweit des Autobahnkreuzes „Dreieck Spreeau“. verfügt über eine Autobahnanschlussstelle der A 12 – „2 Friedersdorf“.

Heidesees Nachbargemeinden sind Storkow (Mark), Tauche, Münchehofe, Groß Köris, Bestensee und Königs Wusterhausen.

Begründung -Vorentwurf

3.3.2. Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist momentan teilweise als Fläche für den Zeltfasching Dannenreich ausgewiesen. Außerdem befinden sich im östlichen Bereich die Betriebsgebäude des Elektro- und Baubetriebs Zimmermann (Wohn-, Wirtschafts- und Lagergebäude). Die Gebäude des Elektrobetriebs befinden sich leicht abgesetzt von der restlichen Ortslage.

3.3.3. Erschließung

Die Flächen sind über Chausseestraße K 6153 an das überörtliche Straßenverkehrsnetz erschlossen. Die Trinkwasserversorgung ist durch die Trinkwasserleitung von Dannenreich aus gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral. Die Anbindung des Plangebietes an die Elektroenergieversorgung befindet sich derzeit an der Straße „Chausseestraße“. Für die neuen Bauflächen ist keine Netzerweiterung erforderlich. Eine Gasversorgung besteht in der Ortslage Friedrichshof nicht.

3.3.4. Natur und Umwelt

Östlich des Vorhabengebiets befinden sich Waldflächen. Die Teilflächen nördlich der Chausseestraße sind ungenutzte landwirtschaftliche Flächen. Auf den südlichen Teilflächen befinden sich die Gebäude eines Elektrobetriebs. Die umliegenden Flächen hier sind ebenfalls ungenutzte landwirtschaftliche Flächen.

3.3.5. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich in privatem Eigentum. Der Vorhabenträger ist der Eigentümer.

4. Planungsgrundlagen und Planungsbindung

4.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Da weder ein Eingriff in die freie Landschaft erfolgt noch neue Flächen in Anspruch genommen werden, findet keine direkte Berührung mit übergeordneten Planungen statt. Ziel ist es viel mehr die Bestandssituation planerisch neu zu ordnen.

4.2. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP HR)

Laut Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP HR) zählt die Gemeinde Heidesee zum weiteren Metropolraum.

4.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidesee befindet sich noch in der Aufstellung. In der öffentlich ausgelegten Entwurfsfassung wird die Fläche als Mischgebiet dargestellt.

Im Mischgebiet ist eine Nutzung von Gewerbe und Wohnen vorgesehen. Im Allgemeinen Wohngebiet sind nicht störende Gewerbe zulässig. In dem Bebauungsplan „Wohnen an der Chausseestraße“ wird diese Nutzung nicht ausgeschlossen. Aktuell ist auf der Vorhabenfläche ein Elektrobetrieb mit ansässig. Somit kann die geplante Änderung des Bebauungsplans ohne Änderung des Flächennutzungsplans stattfinden, da ein nicht störendes Gewerbe im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet zulässig und bereits vorhanden ist.

4.4. INSEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept zeigt den Geltungsbereich des Vorhabens ohne jegliche Entwicklungsziele. Die Ortsmitte von Friedrichshof soll jedoch gestärkt und aufgewertet werden. Unter anderem soll hierfür Wohnbaupotentiale für Familien oder für Mehrgenerationen vorgesehen, die ebenfalls eine bauliche Ergänzung und Ortsbildpflege bewirken. Des Weiteren sollen vorhandene

Begründung -Vorentwurf

Grünflächen ebenfalls gepflegt und angelegt werden und somit zu einer Aufwertung des Ortsbilds beitragen. Am östlichen Ortsrand von Friedrichshof, wo die Vorhabenfläche liegt, ist eine Radwegeverbindung zum Ortsteil Wenzlow vorgesehen. Ebenfalls soll eine Verkehrsberuhigung entlang der Chausseestraße nach und in der Ortslage Friedrichshof erfolgen.

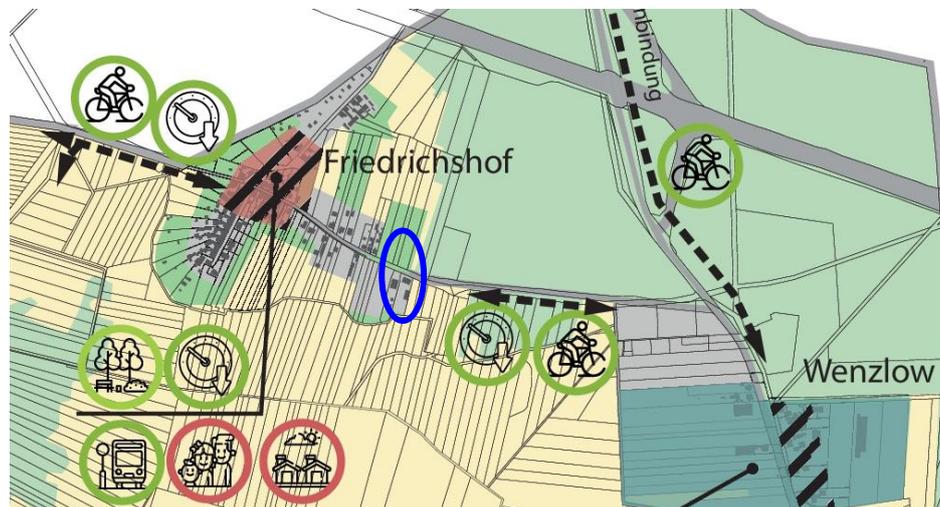


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Karte zum Gemeindeentwicklungskonzept. Das Vorhabengebiet ist blau eingrahmt.

5. Inhalte der Planung

5.1. Nutzung der Baugrundstücke

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Ziel ist eine ortsangepasste Bebauung.

5.1.1. Art und Maß der Nutzung

- Innerhalb des Vorhabengebiets wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung „Tankstelle“ ist nicht zulässig.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt.
- Die Zahl der zulässigen Geschosse beträgt II.

5.1.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise sowie Lagerhallen bis zu einer Grundfläche von 250 m².
- Lagerhallen sind nur zulässig, wenn diese einem stillen Gewerbe zugehörig sind.
- Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen festgesetzt.
- Der Mindestabstand von 3 m zum Nachbargrundstück wird jederzeit eingehalten.

5.1.3. Örtliche

- Als Einfriedungen sind zulässig: Holz-, Metall-, oder Kunststoffzäune.
- Blickdichte Einfriedungen sind unzulässig.
- Anlagen zum Sichtschutz sind zulässig zur Abgrenzung auf den Terrassen sowie Terrassenrändern. Die Sichtschutzzäune dürfen pro Wohneinheit eine Gesamtlänge von 4 m sowie eine Höhe über Gelände von 2 m nicht überschreiten. An Materialien für Sichtschutzanlagen sind zulässig: Holz- und Kunststoff.

Begründung -Vorentwurf

5.2. Verkehrsflächen

Es wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Dieser dient dem Erhalt des öffentlichen Wegerechts auf dem Gehweg entlang der Chausseestraße“.

5.3. Grünflächen

Es werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Erholungsgärten“ festgesetzt. Diese sind als Gartenflächen für die zu entstehenden Wohngebäude anzulegen und zu pflegen. Schottergärten sind untersagt.

5.4. Flächen der Landwirtschaft

Die landwirtschaftlichen Flächen sind zu erhalten und von anderen Nutzungen freizuhalten.

5.5. Nachrichtliche Übernahme

5.5.1. Schutzgebiete

Innerhalb des Vorhabengebiets sind keine geschützten Biotope oder Schutzgebiete vorhanden.

6. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird in einem separaten Dokument zum Entwurf der Begründung beigelegt.