

Gemeinde Heidesee OT Friedersdorf Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen am Skabyer Torfgraben“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

In der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Heidesee am 26.05.2020 wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des § 12 BauGB erstellt.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Wohngebietes. Die Dringlichkeit der vorliegenden Planung ergibt sich aus dem dringenden Bedarf zur Schaffung von Wohnraum im Gemeindegebiet. Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des am 21.10.2003 in Kraft getretenen Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) „Wochenendhausgebiet Friedersdorf“, der jedoch nie realisiert bzw. aufgehoben wurde. Da derzeit für die Gemeinde Heidesee kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vorliegt, wurde am 21.05.2019 für die Gemeinde Heidesee ein städtebauliches Entwicklungskonzept zur Selbstbindung beschlossen. Dieses bildet derzeit die Grundlage für die geplante Aufstellung des Flächennutzungsplanes und zukünftiger Bebauungspläne. Das städtebauliche Entwicklungskonzept stellt die angestrebte gemeindliche Bodennutzung und weitere konkrete Entwicklungen dar und ist somit nach § 176a BauGB zentrales Steuerungselement der örtlichen Gemeindeentwicklung. Der Bebauungsplan wurde dementsprechend als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt. Mit dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes hat die Gemeinde ebenfalls beschlossen, das städtebauliche Konzept anzupassen, so dass das Plangebiet dort als Wohnbaufläche dargestellt wird.

Die Bebauung besteht aus insgesamt 15 Doppelhäusern in 2- geschossiger Bauweise mit Satteldächern. Die Dächer haben eine Neigung von 15°. Im Zuge der Baumaßnahme ist die sogenannte schlüsselfertige Errichtung von ca. 30 Wohneinheiten mit je zwei PKW-Stellplätzen/WE geplant. Das Wohngebiet soll durch eine Verkehrsfläche an die „Köpenicker Straße“ angebunden werden. Diese Straße weist am Ende des Wohngebietes einen Wendehammer auf. Stellplätze für Besucher werden parallel zur Straße angeordnet und mit Bäumen überstellt. Die neue Straße erhält die Bezeichnung „Skabyer Weg“.

Im Zuge der Bearbeitung des Vorhabens wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich der Straße erfolgt demnach über eine befahrbare Regenwasserbehandlungsanlage in Modulbauweise, welche direkt in der Anliegerstraße verbaut wird. Die Baugrundstücke werden über Mulden entwässert.

Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Bei den Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB wurden (zusammengefasst) nachfolgende Anregungen, Bedenken und Hinweise geäußert, welche wie folgt abgewogen wurden:

Inhalt der Stellungnahme(n)	Abwägungsergebnis
Besorgnis eines Anwohners, dass durch das Wohngebiet sich der An- und Abfahrtsverkehr so erhöht, dass die verstärkten Lärmimmissionen die Wohn- und Lebensqualität verschlechtern.	Die Sorge wird nicht geteilt; die zuständige Fachbehörde für Immissionsschutz, das Landesamt für Umwelt Brandenburg, hat die Auswirkungen des Vorhabens geprüft. Sie stellt in ihrer Stellungnahme fest, „dass schädliche Umweltauswirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen

Inhalt der Stellungnahme(n)	Abwägungsergebnis
	weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.“

Im Rahmen der Beteiligungen der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden nachfolgende Anregungen, Bedenken und Hinweise geäußert, welche wie folgt abgewogen wurden:

Inhalt der Stellungnahme(n)	Abwägungsergebnis
Hinweise des Südbrandenburgischen Abfallzweckverbands zu Behälterstandplätzen und deren Zuwegung sowie zur Befahrbarkeit der Erschließungsstraße mit Entsorgungsfahrzeugen.	Die Hinweise werden beachtet und im Rahmen der Baugenehmigung/Bauausführung berücksichtigt.
Anregung der anerkannten Naturschutzverbände, die südliche und westliche Plangebietsgrenze zur Eingriffskompensation großzügig zu bepflanzen, auch da die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen nicht ausreichen.	Dem wird nicht gefolgt; eine Pflanzung an der Plangebietsgrenze ist nicht möglich, da hier die Möglichkeit bestünde weitere Bauflächen auszuweisen. Die eigentliche Eingriffskompensation findet auf vertraglich gesicherten Flächen außerhalb des Plangebiets statt.
Hinweis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zur Notwendigkeit einer Munitionsfreigabebescheinigung bei Bauvorhaben.	Der Hinweis wird beachtet und im Rahmen der Baugenehmigung/Bauausführung berücksichtigt.
Forderung des Wasser- und Bodenverbandes „Dahme-Notte“ zur Freihaltung eines 5m breiten Arbeitsstreifens entlang des südlich angrenzenden Binnengrabens.	Der Hinweis wird beachtet; der benannte Streifen wird als nicht überbaubare Grünfläche gesichert.
Maßgabe des Landkreises Dahme-Spreewald zu einer populationsstützenden, vertraglich abgesicherten Maßnahme für den Wiedehopf.	Die Maßgabe wird erfüllt; auf einem südlich angrenzenden Flurstück werden entsprechende Maßnahmen durchgeführt und vertraglich abgesichert.
Einwand des Landkreises Dahme-Spreewald, dass aufgrund fehlender Angaben die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung unvollständig sein könnte.	Da dies auf missverständliche Textdarstellungen und fehlenden Angaben beruhte, wurden die entsprechenden Texte redaktionell überarbeitet. Die fehlenden Angaben zur vertraglichen Absicherung der externen Eingriffskompensation wurden ergänzt.
Bedenken des Landkreises Dahme-Spreewald zur schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet aufgrund der ungünstigen hydraulischen Verhältnisse.	Die Bedenken wurden ausgeräumt; im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplanung wurde eine oberflächennahe Versickerung mit entsprechenden technischen Einrichtungen konzipiert.
Hinweise des Landkreises Dahme-Spreewald zum Umgang mit dem Mutterboden und möglichen Bodenverunreinigungen.	Die Hinweise werden beachtet und im Rahmen der Baugenehmigung/Bauausführung berücksichtigt.
Hinweise des Landkreises Dahme-Spreewald zur ausreichenden Löschwasserversorgung.	Die Hinweise werden beachtet und im Rahmen der Baugenehmigung/Bauausführung berücksichtigt.
Maßgabe des Landkreises Dahme-Spreewald zur Aufnahme einer zusätzlichen Textfestsetzung hinsichtlich der Durchführungsverpflichtung seitens des Vorhabenträgers.	Der Maßgabe wird gefolgt; die entsprechende Textfestsetzung wurde ergänzt.
Hinweis des Landkreises Dahme-Spreewald zu fehlenden Angaben zu Stellplätzen.	Der Hinweis wird beachtet; die Angaben zu Stellplätzen wurden ergänzt.
Hinweis des Landkreises Dahme-Spreewald zum Vorhandensein eines bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplanes, der sich mit dem Plangebiet überschneidet.	Der Hinweis wird beachtet; es wird eine Textfestsetzung ergänzt, in welcher für die überschneidende Teilfläche der bestehende Vorhaben- und Erschließungsplan außer Kraft gesetzt wird.
Hinweis des Landkreises Dahme-Spreewald, dass die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung eines ‚vorzeitigen Bebauungsplanes‘ ausführlicher darzulegen sind.	Der Hinweis wird beachtet; die genannten Anwendungsvoraussetzungen werden ausführlich begründet.
Hinweis des Landkreises Dahme-Spreewald, dass das gemeindliche städtebauliche	Dem wird nicht gefolgt, da aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Änderung des

Inhalt der Stellungnahme(n)	Abwägungsergebnis
Entwicklungskonzept nicht als Planungsgrundlage ausreicht.	Baugesetzbuches, § 176a, ein derartiges städtebauliches Konzept als zentrales Steuerungselement der örtlichen Gemeindeentwicklung anzusehen ist.
Vorschlag des Landkreises Dahme-Spreewald, die Erschließungsstraße als ‚verkehrsberuhigten Bereich‘ zu bestimmen.	Dem wird gefolgt; das entsprechende Planzeichen wird in der Planzeichnung ergänzt.
Maßgabe des Landkreises Dahme-Spreewald, die Abweichung von der Zweistufigkeit der Bauleitplanung (Entwicklung aus dem FNP) hinreichend zu begründen.	Der Maßgabe wird gefolgt; zur Abweichung von der Zweistufigkeit werden ergänzende Angaben gemacht, betreffend die Einstufung von Friedersdorf als „grundfunktionaler Schwerpunkt“, das Vorliegen eines öffentlichen Interesses sowie das Ziel der Vermeidung nachteiliger Entwicklungen für die Gemeinde
Hinweise der E.DIS Netz GmbH zur Sicherung vorhandener Leitungen und zum Anschluss des Plangebietes an das Versorgungsnetz.	Die Hinweise werden beachtet und im Rahmen der Baugenehmigung/Bauausführung berücksichtigt.
Hinweise der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zur Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption (EEO).	Die Hinweise werden beachtet; der Bebauungsplan erlangt voraussichtlich in absehbarer Zeit Rechtskraft und bleibt damit im Rahmen der EEO.
Hinweise des Märkischen Abwasser- und Wasserzweckverbandes Königs Wusterhausen zur trink- und schmutzwassertechnischen Erschließung und der Sicherung deren teilweiser Übernahme.	Die Hinweise werden beachtet; es erfolgen entsprechende Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Aufnahme der erforderlichen Regelungen im Durchführungsvertrag.
Hinweise der Polizeidirektion Süd zur Verkehrssicherheit auf der Erschließungsstraße.	Den Hinweisen wird nur teilweise gefolgt, da es sich hier nicht um öffentlichen Verkehrsraum, sondern um eine Privatstraße handelt.

Alle vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise aus den Beteiligungsverfahren wurden gewürdigt, abgewogen und sind bei Berücksichtigung in die Endfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeflossen.

Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Das geplante Bauvorhaben ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden, was geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich im Bebauungsplan erforderlich macht. Auch artenschutzrechtliche Belange wurden in Form einer artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht.

Die Beeinträchtigungen der Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie die Folgen der erhöhten Bodenversiegelung werden durch geeignete Maßnahmen kompensiert. Im Plangebiet selbst sind zur Kompensation der Eingriffe diverse Maßnahmen vorgesehen, unter anderem zur Begrünung und zur ordnungsgemäßen Behandlung des Niederschlagswassers. Die innerhalb des Plangebietes stattfindenden Maßnahmen werden durch grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt.

Zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Biotope sind Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Es handelt sich dabei zum einen um Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Aufwertung von Bodenstandorten und zum anderen um die Schaffung von neuen Lebensräumen. Für die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen wurde zwischen der Gemeinde und dem Investor ein Durchführungsvertrag geschlossen, der die Art der Maßnahmen und die Sicherung der Flächen für die Dauer der Maßnahme beinhaltet.

Aufgrund des Verlustes des Plangebietes als Nahrungshabitat wird für den Wiedehopf auf einer südlich angrenzenden Fläche eine populationsstützende Maßnahme durchgeführt und diese vertraglich abgesichert.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten hat das Ziel festzustellen, ob die Planungsziele alternativ an einem anderen Standort umgesetzt werden könnten, der zu weniger beeinträchtigenden bzw. günstigeren Auswirkungen auf die Umweltfaktoren führen würden. In diesem Fall wären die Alternativen im Einzelnen zu erörtern und zu prüfen.

Für die geplanten Wohnbauflächen sind vergleichbare Standorte mit entsprechender Größe, Verfügbarkeit, Entwicklungsmöglichkeit und Verkehrsanbindung in der näheren Umgebung nicht vorhanden bzw. stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung. Alternative Standorte können somit ausgeschlossen werden.