

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan "Motzener Straße 18", Ortsteil Kallinchen

1. Vorbemerkungen

Die zusammenfassende Erklärung bietet eine Kurzfassung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der Umweltbelange im Planverfahren. Details sind dem Kapitel "3. Umweltbericht" der Begründung zum Bebauungsplan sowie dem Abwägungsprotokoll zu entnehmen. Weiterhin ist zu erläutern, warum die beschlossene Planungskonzeption gegenüber anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Ziele des Bebauungsplanes

Zentrales Ziel dieses Bebauungsplanes war die planungsrechtliche Sicherung und Reaktivierung einer früheren Siedlung für Freizeit- und Erholungszwecke sowie deren Erschließung. Da dadurch die bestehende Waldfunktion verloren geht, sind wie auch für die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie den Artenschutz entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Die größte naturschutzfachliche Herausforderung in Bezug auf die Erstellung dieses Bebauungsplanes stellte der Eingriff in die vorhandene Waldfläche dar. Diese war in ihrem Bestandszustand von verfallender Bebauung (der früheren Erholungsnutzung) sowie starker Vermüllung belastet, die zu Beginn des Planverfahrens auch großflächig bereinigt wurde, um weiteren Müllablagerungen Vorschub zu leisten.

Mit der Wiedernutzung als Erholungsgebiet sind gravierende Eingriffe in den Waldbestand nicht vermeidbar. Mit der geplanten Erschließung und dem Bau der Gebäude muss tiefgründig in den gewachsenen Boden eingegriffen werden, was wiederum Auswirkungen auf den Wurzelraum und damit die Standsicherheit der Bäume hat. In diesem Zusammenhang fanden Treffen mit der zuständigen Revierförsterei statt, um diesen Konflikt rechtzeitig zu thematisieren und die notwendigen Konsequenzen für das Bebauungsplanverfahren abzuleiten. In diesem Zusammenhang musste von der Ursprungsidee - einen Großteil des Waldes und damit der Altbäume zu erhalten – abgewichen werden, da die Altbäume in Bezug auf Windlasten auf die Gemeinschaft der Nachbarbäume angewiesen sind und bei Freistellung zu hohen Windwurfrisiken ausgesetzt sind. Entsprechend musste aus Sicherheitsgründen darauf verzichtet werden, den Waldbestand in seiner aktuellen Ausprägung mit überwiegend hohen, alten Kiefern zu erhalten. Als Minderungsmaßnahmen wurden entsprechende Maßnahmen festgesetzt, die darauf abzielen, den Jungaufwuchs von Bäumen zu belassen, die sich den geänderten Bedingungen besser anpassen können. Dieser Erhalt ist Neupflanzungen vorzuziehen, da damit die natürliche Vegetationsentwicklung unterstützt wird und die langfristige Vitalität deutlich höher als bei neu gepflanzten Bäumen ist.

Mit der fachlichen Festlegung, dass die Waldeigenschaften mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verloren gehen und eine Waldumwandlung (18.863 m² Erstaufforstung und 25.339 m² waldverbessernde Maßnahmen sind festgesetzt) notwendig wird, kamen weitere Schutzgüter in Bezug auf zu kompensierende Eingriffe in die nähere Betrachtung. In diesem Zusammenhang sind vor allem die Eingriffe in das Schutzgut Fauna zu nennen. Durch den Verlust von einem zusammenhängenden Waldstück gehen auch entsprechende Fortpflanzungsstätten und Teillebensräume der geschützten Tierwelt verloren. Betroffen sind durch den Verlust vorhandener Altbäume mit ihren Nischen vor allem Höhlen- und Nischenbrüter sowie Fledermäuse. Entsprechende Festlegungen von Ersatzniststätten und das Untersuchen von Höhlenbäumen vor der Fällung wurden im Rahmen des Verfahrens getroffen. Um keine Barrierewirkung für wandernde Tierarten (z.B. Kleinsäuger und Amphibien) zu erzeugen, wurde im städtebaulichen Vertrag ebenso die Vermeidungsmaßnahme vereinbart, dass Einfriedungen 10 cm über Geländeoberkante zu erfolgen haben. In Kombination mit den zu erhaltenen Vegetationsflächen, die als Nahrungsflächen dienen, kann somit der Lebensraum für die betroffenen Arten wieder stabilisiert werden.

In Bezug auf das Schutzgut Boden entsteht ein leichter Entsiegelungsüberschuss von 165 m², was positiv zu bewerten ist.

Auch die festgelegte Bepflanzung sieht vor, dass der Geltungsbereich stark eingegrünt werden soll. In diesem Zusammenhang ist festgesetzt worden, dass nicht nur ein Hochstamm je 300 m² Grundstücksfläche, sondern auch eine Mindestanzahl an Sträuchern zu pflanzen ist. Die Anzahl der geforderten Sträucher und Bäume berücksichtigt dabei auch, dass jedes Gehölz eine Mindestfläche zur Verfügung haben muss, um gut gedeihen zu können. Mit den entsprechenden Pflanzfestsetzungen soll sichergestellt werden, dass die erneute Nutzung als Erholungsfläche über genügend Gehölzstrukturen verfügt und diese vor allem auch als Lebens- und Nahrungsraum für einheimische Tierarten geeignet ist. Dies dient auch den Schutzgütern Klima und Landschaftsbild durch die Bildung neuer Frischluftstrukturen.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplan

Aus der Offenlage der Planung für die Öffentlichkeit (§3 Abs.2 BauGB) gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.2 BauGB) gingen Stellungnahmen ein, die zu klarstellenden oder ergänzenden Änderungen führten.

- Textliche Festsetzung (TF) 1: hinter "Wochenendhäusern" wurde klarstellend ergänzt: „für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt“.
- Die GRZ von 0,2 im Plan wurde aufgehoben und durch TF 4 (maximale Geschossfläche von 80 m² pro Baugrundstück) ersetzt. Damit reduziert sich im Zusammenhang mit TF 3 (Mindestgröße eines Baugrundstückes 400 m²) die Bebaubarkeit etwas.
- Gemäß TF 2 sind Garagen unzulässig, überdachte Stellplätze sollen gemäß TF 5 jedoch zulässig sein. Da die BauNVO nur zwischen Garagen und Stellplätzen unterscheidet und auch die Brandenburgische Garagen- und Stellplatzverordnung (BbgGStV) keine "überdachten Stellplätze" kennt, wurde in TF 5 klarstellend ergänzt: "Stellplätze und Stellplätze mit Schutzdächern und ohne Wände (Carports) sowie Nebenanlagen...".
- Da der Geltungsbereich an der Landesstraße 744 (Motzener Straße) außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt und daher ein Anbauverbot von 20 m an die bestehende Fahrbahn gilt, fand zur Klärung des Sachverhaltes am 09.04.2024 ein Termin beim Landesamt für Straßenwesen statt. Die Option, den südlichen Teil Kallinchens zur geschlossenen Ortslage zu erklären, wurde aus rechtlichen Gründen verworfen. Allerdings konnte mit einer Ausnahmegenehmigung nach §24 Abs.9 Bbg. Straßengesetz die bestehende Planung umgesetzt werden. Eine neue kleinere Beschränkung ergibt sich aus der neuen TF 4: In einem Abstand von 4,5 m zur bestehenden Fahrbahn der Motzener Straße sind keine Zäune, Gartenhäuser, etc. zulässig. Weiterhin sind in einem Bereich von 20 m von der bestehenden Fahrbahn der Motzener Straße keine baulichen Anlagen zulässig, die eine Befreiung oder Ausnahme von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes benötigen.
- Zur Konkretisierung, was unter einer wasser- und luftdurchlässigen Versiegelung zu verstehen ist, wurde TF 8 ergänzt: "(...) Zulässig sind Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies, Holzschnitzel, Mulch oder Pflaster mit mehr als 15% Fugenteil sowie weitere Beläge, die laut DIN 18130-1 eine Versickerungsfähigkeit von mindestens 50% haben".

Da weder die Grundlagen der Planung geändert werden oder eine Betroffenheit der Öffentlichkeit bzw. von Trägern öffentlicher Belange erkennbar war sowie das Einverständnis der Grundstückseigentümer vorlag, konnte auf eine erneute Offenlage verzichtet werden.

5. Ergebnis des Planverfahrens und mögliche Planungsalternativen in der Abwägung

Mit der am 22.05.2024 beschlossenen Sitzung des Bebauungsplanes "Motzener Straße 18" konnten die Planungsziele erreicht werden. Der Geltungsbereich wurde zu einem "Sondergebiet, das der Erholung dient (Wochenendhausgebiet)", entwickelt, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit den zuständigen Behörden abgestimmt und im Bebauungsplan bzw. in Verträgen rechtssicher umgesetzt.

Aufgrund der klaren Planungsziele ergaben sich während des Verfahrens keine grundlegenden Planungsalternativen, die in der Abwägung eine wichtige Rolle spielten.