

B-Plan „Rangsdorf – Südwest 1B“

Gemeinde Rangsdorf

Zusammenfassende Erklärung gem. §10 (4) BauGB

Entwurfsverfasser:

C. Bley, Architektin für Stadtplanung
Bahnhofstraße 21, 15711 Königs Wusterhausen
Tel. 03375 201717 Fax. 03375 204656

Stand: Juli 2009

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Kurzbeschreibung des Vorhabens	2
2. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	3
3. Ergebnisse der Beteiligung und deren Berücksichtigung	4
3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit	4
3.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	4
4. Begründung der Alternativenauswahl	5

1. Kurzbeschreibung des Vorhabens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Rangsdorf-Südwest 1B“ ist beabsichtigt, in Fortschreibung der städtebaulichen Struktur der umliegenden Siedlungsbereiche Wohnbauflächen auszuweisen und mit der neuen städtebaulichen Ordnung die Voraussetzungen zur kurzfristigen Beseitigung der bestehenden Missstände im Gebiet zu schaffen.

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Rangsdorf-Südwest 1B“ beträgt 2,531 ha und gliedert sich wie folgt:

Bauflächen	23.868 m²	94%
WA 1	8.783m ²	
WA 2	9.696m ²	
WA 3	5.389m ²	
Verkehrsflächen	1.442 m²	6%
Planstraße A	1.156m ²	
Planstraße B	286m ²	

a)

Allgemeines Wohngebiet:

aa) Art der baulichen Nutzung

Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

In Fortführung der umgebenden Siedlungsbereiche und in Umsetzung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO festgesetzt. Der Ausschluss der nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dient Sicherung der beabsichtigten Gebietscharakteristik hinsichtlich des Wohnens i.V.m. im Wesentlichen dem Wohnen dienenden weiteren Nutzungen. Ebenfalls aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da diese an anderen Standorten der Gemeinde gedeckt werden können.

ab) Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ und GFZ sind als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO ist nicht zulässig.

Die Höchstmaße der baulichen Nutzung GRZ und GFZ und im Weiteren die Zahl der max. zul. Vollgeschosse sind für die Gebiete WA 1, WA 2 und WA 3 differenziert nach der städtebaulichen Lage im Siedlungskontext, der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen und der Geometrie der bestehenden Flurstücke festgesetzt worden. Die Errichtung baulicher Anlagen nach den Maßgaben der festgesetzten GRZ und GFZ ist auch bei den festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen möglich. Die Festsetzung von GRZ und GFZ unterhalb der zul. Obergrenzen gem. §17 BauNVO i. V. m. Ausschluss der Anwendbarkeit des §19 (4) BauNVO ist aus der städtebaulichen Absicht, der Schaffung einer offenen, stark durchgrünt Siedlungsstruktur sowie eines harmonischen Ortsbildes notwendig sowie vertretbar.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Entwicklungsgebot mit seiner stufenweisen Konkretisierung der zulässigen Raumnutzungen stellt sich für Bebauungspläne in der Weise dar, dass durch die Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Vorliegend ist abweichend vom Flächennutzungsplan, der in den Bereichen der WA 2 und 3 eine GFZ von 0,4 vorsieht für diesen Bereich eine max. zul. GFZ von 0,6 (WA 2) und 0,5 (WA 3) im B-Plan festgesetzt.

Dies erfolgte in Konkretisierung der städtebaulichen Absicht, in ausgewählten Bereichen ortsbildverträglich zum Zwecke eines schonenden Umganges mit Grund und Boden eine geringfügig höheres Maß der

baulichen Nutzung zu ermöglichen. Die festgesetzten max. zul. GFZ von 0,6 und 0,5 liegen wesentlich unter der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Allgem. Wohngebietes gem. § 17 BauNVO, und konkretisieren somit für Teilbereiche des Plangebietes die Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Als Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser werden 500m² je Einzelhaus festgesetzt. Als Mindestgrundstücksgrenze für Doppelhaushälften und Endhäuser von Hausgruppen werden 350m² je Doppelhaushälfte oder Endhaus festgesetzt.

Die festgesetzte Mindestgröße der Grundstücke ist abgeleitet aus den typischen umgebenden Siedlungsstrukturen mit starkem Durchgrünungscharakter. Des Weiteren ist durch die Festsetzung im Kontext mit der Geometrie der überbaubaren Grundstücksflächen beabsichtigt, der Ausbildung einer 2. Baureihe durch die Bildung von Hammergrundstücken entgegenzuwirken

ac) Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche ist die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen nicht zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind unter dem Aspekt der Ausbildung eines großzügigen Freiraumes im Straßenbild im Kontext mit einer optimierten baulichen Nutzung der Grundstücke ausgewiesen worden. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche ist die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen (d.h. gem. Begriffsdefinition der BbgBO auch Carports) nicht zulässig um einerseits die städtebauliche Qualität des Straßenraums nicht zu beeinträchtigen sowie auch mögliche Konflikte im Verkehrsfluss zu vermeiden. Dies ist vertretbar, da die Grundstücke hierfür gem. Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße hinreichend groß sein werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist die offene Bauweise festgesetzt.

b)

Verkehrsfläche: 0,1442 ha

Die äußere verkehrliche Erschließung des Gebietes ist über alternative Wegeführungen vorrangig über die Usedomer Straße und die Bansiner Allee sowie nachrangig über die Walther-Rathenau-Straße und Wolgaster Straße gesichert. Im Gesamtkontext der verkehrlichen Erschließung der Siedlungsbereiche südlich der Seebadallee ist vorgesehen, wesentliche Teile des Plangebietes (Wohngrundstücke im WA 1, WA 2 und teilweise WA 3) über die Bansiner Allee zu erschließen. Die östlichen Teile des WA 3 werden abgehend von der Walther-Rathenau-Straße über einen privaten Erschließungsstichweg (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) erschlossen.

Die Planstraßen werden öffentlich gewidmet. Die Flächen der Planstraße A befinden sich in kommunalem Eigentum. Die Flächen der Planstraße B werden der Gemeinde nach Realisierung der Erschließung kostenlos übereignet.

Für die Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Gebietes bedarf es nach derzeitigem Stand im südlichen Anschluss an die Planstraßen A und B einer Wendeanlage. Diese ist provisorisch vorzusehen, da die künftige Weiterführung der Planstraßen (bis Ost-West-Korso) vorgesehen ist. Die Errichtung der Wendeanlagen ist bodenrechtlich durch vorliegenden Gestattungsvertrag mit dem Flächeneigentümer rechtlich gesichert.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Rangsdorf Südwest 1B“ wurde einer Umweltprüfung gemäß den Anforderungen des Baugesetzbuches unterzogen. In der Umweltprüfung wurden die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a) bis i) BauGB (Fachplanungen, Schutzgüter, Auswirkungen und deren Wechselwirkungen) betrachtet sowie gem. § 1 a Abs. 3 BauGB die planbezogene Eingriffsregelung nach BNatSchG i.V.m. BbgNatSchG ausgearbeitet. Die Inhalte und Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht dargestellt.

Die planbedingten Auswirkungen wurden dem Bestand gegenübergestellt und unter dem Kriterium der erheblichen Beeinträchtigung verbal-argumentativ bewertet. Weitergehende Prüfungen incl. Prüfverfahren,

z.B. zur Umweltverträglichkeit einzelner Belange oder zur Verträglichkeit mit Schutzgebieten, waren nicht erforderlich. Die Untersuchung und Bewertung potenzieller Auswirkungen ergab, dass für die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter, Wasserhaushalt, Klima sowie Landschafts- und Ortsbild keine erheblichen Beeinträchtigungen zu prognostizieren sind.

Bei den Schutzgütern des Naturhaushaltes wurden erhebliche Beeinträchtigungen und damit Kompensationsbedarf für die Schutzgüter Boden und Biotope und Arten ermittelt.

Als Maßnahme zur walddrechtlichen Kompensation der nicht vermeidbaren Waldumwandlung wird eine Ersatzaufforstung in der von der Forstbehörde vorgegebenen Flächengröße vollzogen.

Als Kompensationsmaßnahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind Ersatzpflanzungen von Bäumen sowie flächige Bepflanzungen mit Sträuchern innerhalb des Geltungsbereiches sowie die anteilige Einbeziehung der Ersatzaufforstung geplant. Damit werden die erheblichen Eingriffsfolgen auf der Grundlage landeseinheitlicher fachlicher Maßgaben in hinreichender Weise kompensiert. Die Maßnahmen entsprechen den örtlichen Gegebenheiten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches und zugleich dem kommunalen Spielraum zur Gewährleistung zweckmäßiger und langfristig wirksamer Kompensationsmaßnahmen.

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umwelt.

3. Ergebnisse der Beteiligung und deren Berücksichtigung

3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form der frühzeitigen Beteiligung gem. §3 (1) BauGB durch Informationsveranstaltung sowie der Auslegung des Planentwurfes gemäß §3 (2) BauGB.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 (2) BauGB wurden Stellungnahmen abgegeben.

In den abgegebenen Stellungnahmen wurden Bedenken gegen die Abholzung des Baumbestandes hinter dem Wohnhaus Wolgaster Straße 1-3-5 vorgetragen.

Die Gemeindevertretung hat in Einstellung aller zu berücksichtigenden Belange abgewogen. Hiernach wurde festgestellt, dass die Einbeziehung der Waldfläche in den Geltungsbereich den städtebaulichen Zielen der Gemeinde für dieses Gebiet entspricht. Sie steht in Übereinstimmung mit dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan. Die Zustimmung für die Waldumwandlung seitens der Forstbehörde liegt vor. Die Erhaltung eines Teils der Bäume unter der Festsetzung als Wald ist für den Geltungsbereich nicht geeignet.

3.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in Form einer frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die Grundzüge der Planung wurden durch die Hinweise und Anregungen nicht in Frage gestellt.

Wesentliche planinhaltlich vorgebrachte Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung wurden zusammenfassend wie folgt berücksichtigt:

Südlich der Planstraße B wurde ebenfalls eine Wendeanlage vorgesehen.

Die üblicherweise im Vorentwurf noch nicht abschließend ausgearbeiteten Aussagen im Umweltbericht wurden den fachlichen Anforderungen entsprechend im Rahmen der Entwurfserarbeitung präzisiert und mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt. Das Kompensationsdefizit wurde im Verfahren ausgeglichen. Ein ergänzendes Gutachten „Vogelwelt“ wurde zum Befinden in die Entwurfsfassung eingestellt.

Von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wurde darauf hingewiesen, dass sich der Planbereich in kampfmittelbelasteten Gebiet befindet und deshalb vor Ausführung von Erdarbeiten eine Überprüfung einer

konkreten Munitionsbelastung erfolgen muss. Der Hinweis auf diesen Sachverhalt wurde auf das Plandokument übernommen.

Seitens weiterer Ver- und Entsorgungsunternehmen wurden insbesondere Hinweise zum Vorhandensein von Leitungen und Anlagen im Plangebiet gegeben. Es wurden überwiegend die Ausführungsplanung betreffenden Hinweise zu technischen Erfordernissen und Vorschriften mitgeteilt.

4. Begründung der Alternativenauswahl

Die Standorteignung und die Zulässigkeit der Entwicklung von Wohnbauflächen ist im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes (2002) umfassend geprüft worden. Der Ausweisung im Flächennutzungsplan ist eine sachgerechte Abwägung von Alternativen vorausgegangen. Die grundlegenden Belange der Betroffenheit von Schutzgütern der Umwelt sind im parallel zur Änderung des FNP aufgestellten Landschaftsplan in den Grundzügen behandelt und mit dem Verweis auf die zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderliche Eingriffsregelung versehen. Mit der Genehmigung des FNP ist die Standorteignung festgestellt. Eine erneute Prüfung oder die Untersuchung von Alternativen waren für die Umweltprüfung im Verfahren der Aufstellung des B-Plans deshalb nicht erforderlich.

