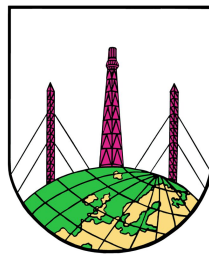


B E B A U U N G S P L A N

02/10 “Am Tonsee”

(Satzungsbeschluss: 16.04.2012)

Zusammenfassende Erklärung gem. §10 (4) BauGB



Stadt Königs Wusterhausen
OT Zeesen

Bearbeitung:

DUBROW GmbH
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee

Stand: April 2012

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Kurzbeschreibung des Vorhabens	3
2. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	4
3. Ergebnisse der Beteiligung und deren Berücksichtigung	6
3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit	6
3.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	7
4. Begründung der Alternativenauswahl	8

1. Kurzbeschreibung des Vorhabens

Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Tonsee“ liegt in der Stadt Königs Wusterhausen im Ortsteil Zeesen - Körbiskrug. Der Geltungsbereich des Planes wird begrenzt:

- im Norden von der Straße „Am Birkenhain“ und daran nördlich anschließende Waldfläche
- im Osten von Wald
- im Süden vom „Großen Tonteich“ / „Tonsee“ und von Landwirtschaftsfläche
- im Westen von Wald

Das Plangebiet selbst umfasst eine Fläche von rund 3,14 ha.

Anlass und Ziele der Planung

Die „Interessengemeinschaft Naturfreunde Tonsee“ wurde aufgrund eines Beschlusses des Rates des Kreises Königs Wusterhausen vom Jahre 1977 zum Zwecke der Wochenend- und Ferienerholung gegründet. Bis 1992 wurden die Flächen gepachtet, ab 1993 erfolgte die Überführung der Pachtgrundstücke sowie aller Wege und Freiflächen im jetzigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Privateigentum.

Das Gelände befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich, was dazu führt dass davon ausgegangen wird, dass die vorhandenen Gebäude zwar Bestandsschutz genießen, angestrebte bauliche Maßnahmen, die über die reine Bestandserhaltung hinausgehen, aber unter die Regelung des §35 (2) BauGB fallen. Hiernach können zwar Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, baulichen Maßnahmen oder Ansinnen auf Verdichtung durch Neubau wird aber oft die Beeinträchtigung öffentlicher Belange entgegengehalten, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines für Erholungszwecke genutzten Gebietes über die Regelungen des §35 BauGB nicht in sinnvoller Weise möglich ist.

Aufgrund des stetig wachsenden Handlungsbedarfs, der vor allem darin besteht Anlagen in schlechtem baulichen Zustand durch zeitgemäße Bauten zu ersetzen, zu verbessern und auch eine flächenmäßig moderate Verdichtung des Bestands durch Neubauten zu ermöglichen, ergibt sich die Notwendigkeit, das Gebiet „Am Tonsee“ mit Mitteln der Bauleitplanung städtebaulich zu ordnen.

Das Plangebiet ist im Schwerpunkt als „Sondergebiet, das der Erholung dient“ (hier: Wochenendhausgebiet) gemäß §10 BauNVO festgesetzt. Hinzu kommen private Grünflächen, Verkehrsflächen, eine Stellplatzfläche für Abfallbehälter sowie eine Waldfläche. Auf diese Weise soll insbesondere die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit

- dem Ersatzbau von nicht mehr dem Zweck entsprechend nutzbaren Bestandsbauten,
- dem Umbau/Modernisierung von Bestandsbauten,
- der Erweiterung von Bestandsbauten
- der Errichtung von neuen Wochenendhäusern

erreicht und ergänzend

- die Errichtung eines dem Gebiet dienenden Abfallbehälterstandplatzes sowie von Flächen für die Versorgung mit Trinkwasser
- die Festsetzung einer Fläche für PKW-Stellplätze sowie
- die Festsetzung von privaten Fahrwegen und Geh-, Fahr-, Leitungsrechten mit Wendemöglichkeiten (auch als Feuerwehrezufahrten zu den Löschwasserentnahmestellen / Bewegungsflächen)
- die Zugänglichkeit des Uferbereichs durch ein Gehrecht für die Öffentlichkeit

ermöglicht werden. Da die grundlegende Struktur bereits vorhanden ist, enthält der Bebauungsplan vor allem bestandsbeschreibende Zielsetzungen. Darüber hinaus sollen den Nutzern des Erholungsgebietes „Am Tonsee“ jedoch auch für die Zukunft bauliche Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden, die den

gestiegenen heutigen Anforderungen und Ansprüchen an ein modernes Wochenendhausgebiet Rechnung tragen.

Das Plangebiet gliedert sich wie folgt:

Festsetzung	Bezeichnung	Plankürzel, Flächen-Nr.	Grundfläche (m ²)
Sondergebiete, die der Erholung dienen	Wochenendhausgebiet	SO ERHOL 1	3.030
Sondergebiete, die der Erholung dienen	Wochenendhausgebiet	SO ERHOL 2	4.380
Sondergebiete, die der Erholung dienen	Wochenendhausgebiet	SO ERHOL 3	5.464
Sondergebiete, die der Erholung dienen	Wochenendhausgebiet	SO ERHOL 4	2.628
Sondergebiete, die der Erholung dienen	Wochenendhausgebiet	SO ERHOL 5	5.150
Sondergebiete, die der Erholung dienen	Wochenendhausgebiet	SO ERHOL 6	1.069
Verkehrsflächen	besondere Zweckbest. „öFW“		859
	besondere Zweckbest. „Pr“		2.523
Flächen für Versorgung, Abfallbeseitigung			206
Grünflächen	Private Grünflächen		1.492
Flächen für Wald	Flächen für Wald		4.623
	Summe Geltungsbereich		31.424

2. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

LSG

Der Geltungsbereich liegt laut Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Teupitz-Köriser-Seengebiet" in diesem LSG. Gemäß Entscheidung des Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom 26.01.2012, Gesch.-Z.: 44-LDS303, stehen die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 02/10 „Am Tonsee“ nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen der Schutzgebietsverordnung.

Die Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens gem. §28 Abs.7 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) ist nicht erforderlich.

Geschützte Biotope

In gesetzlich gem. §30 BNatSchG geschützte Biotope wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingegriffen.

Besonderer Artenschutz

Das Plangebiet wurde u.a. auf Vorkommen von geschützten Tier- und Pflanzenarten untersucht. Im Ergebnis der Begehungen und aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur war es vertretbar einzuschätzen, dass eine Berührung der Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG derzeit nicht abzuleiten ist.

Orts- und Landschaftsbild, Erholungswert

Das Landschaftsbild ist ländlich und vielseitig geprägt. Im Süden besteht es aus dem Großen Tonteich, der nicht nur für den Geltungsbereich einen hohen Erholungswert besitzt. Im Westen grenzen Landwirtschaftsflächen an den Geltungsbereich des B-Planes an. Der nördlich und östlich angrenzende Bereich wird von Waldflächen charakterisiert. Der Geltungsbereich selbst stellt sich als kleinsiedlungsähnlicher Bereich dar, der in Teilen geschlossene Waldflächen aufweist und traditionell der Wochenenderholung dient.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere durch die Möglichkeit, bestehende Wochenendhäuser zu modernisieren und in geringem Umfang einige neue Häuser in den Geltungsbereich einzubringen, erfolgt keine wesentliche Umgestaltung des Plangebietes und somit auch nicht die Herstellung einer neuartigen Situation im Landschaftsbild. Der Erholungswert der Umgebung wird nicht verschlechtert.

Eingriffe in Bodenfunktion

Der Bebauungsplan legt großen Wert auf den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet. So beschränkt sich die zusätzlich zulässige Versiegelung durch Neu- und Umbauten auf das absolut notwendige Maß. Maßnahmen der inneren verkehrlichen Erschließung wie die Herstellung und die Unterhaltung von Zufahrten, Wege und Gemeinschaftsstellplätze sind so durchzuführen, dass der Boden nicht wesentlich versiegelt wird.

Für einen errechneten potentiell möglichen Zuwachs an Vollversiegelung von 1.947m² wurden als Kompensationsmaßnahme Pflanzungen von Laubgehölz innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen, die an den tatsächlichen Verlust der Bodenfunktion durch Bautätigkeit geknüpft sind. D.h. Es findet eine Kopplung der Kompensation an das individuelle Vorhaben derart statt, dass je angefangene 50m² neu versiegelter Fläche die Pflanzung eines einheimischen standortgerechten Laubbaums sowie einer flächigen Laubgehölzpflanzung im Umfang von mindestens 15m² zu erfolgen hat.

Grundsätzlich werden die Maßnahmen zur Kompensation von naturschutzrechtlichen Eingriffen durch die Stadt in Koordinierung mit der zuständigen Naturschutzbehörde kontrolliert und dokumentiert.

Eingriffe in Waldfläche

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kann perspektivisch Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg im Umfang von bis zu 3.320m² Fläche betroffen sein. Da jedoch mit einer zeitlich schrittweisen Inanspruchnahme von Waldfläche zu rechnen ist, soll im Falle des tatsächlichen Flächenbedarfs vor Baubeginn ein jeweils vorhabenkonkretes Waldumwandlungsverfahren durchgeführt werden.

Emissionen

Weder durch von außen auf das Plangebiet einwirkenden Lärm und ggf. Geruchsimmissionen, noch durch den Lärm, der durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches auf benachbarte Nutzungen einwirken könnte, sind besondere Schutzmaßnahmen erforderlich.

Sonstiges

Die im Umweltbericht benannten Vermeidungs- und/oder Minderungsmaßnahmen tragen zur Reduktion von negativen Umweltauswirkungen bzw. deren Vermeidung im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans bei. Darüber hinaus wurden Empfehlungen gegeben, die eine umweltverträgliche Durchführung unterstützen können.

Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt, bzw. Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden dann erforderlich, wenn eine Realisierung der Bauvorhaben vorgesehen ist. Sie sind in der Regel darauf gerichtet, alle Arbeiten und Begleitumstände optimal zu koordinieren, um eine nicht zulässige Beanspruchung nicht überplanter Flächen oder schutzwürdiger Bereiche auch in der Praxis wirksam auszuschließen. Dazu sind sowohl überwachende Kontrollen der Stadt Königs Wusterhausen als Träger der Bauleitplanung als auch die Selbstkontrolle des Trägers des jeweiligen Bauvorhabens geeignet.

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 sowie der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gemäß §3 (2) BauGB.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit entstanden im Wesentlichen folgende planungsrelevante Einwendungskomplexe, die wie folgt berücksichtigt wurden:

- Es wurden gerügt, dass nicht alle Bestandswochenendhäuser durch Umfassung mit Baugrenzen in die überbaubaren Grundstücksflächen eingeordnet wurden.
Berücksichtigung: Die Baugebietsflächen auf denen Wochenendhäuser angeordnet sind, die im Uferbereich des Großen Tonteichs liegen und darüber hinaus die im Ansatz vorhandene Bauflucht weiter in Richtung See hin durchbrechen, sollen nicht als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sein. Dies berührt zwar nicht den Bestandsschutz rechtmäßig errichteter baulicher Anlagen; neue bauliche Anlagen sind aber in größerer Entfernung zum See zu errichten.
- Die noch im Entwurf geplante Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen wurde als nicht notwendig erachtet.
Berücksichtigung: Es wurde auf die Zulässigkeit eines zweiten Vollgeschosses in allen Baugebieten verzichtet.
- Der Bebauungsplan sieht drei von Norden nach Süden verlaufende Erschließungsstraßen vor, die durch Wendeanlagen abgeschlossen werden. Es entstand die Frage nach der Notwendigkeit dieser Festsetzung, auch weil ggf. Baumfällungen erforderlich werden.
Berücksichtigung: Alle drei Verkehrsflächen wurden in Größe und Lage unverändert mit Wendeanlage im südlichen Abschluss beibehalten, weil dies die Erreichbarkeit aller Baugebietsflächen für z.B. Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sicherstellt. Wegealternativen wurden im Aufstellungsverfahren geprüft und verworfen.
- Die im Bebauungsplan vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere die Zulässigkeit der Errichtung von zusätzlichen Wochenendhäusern sowie die zulässigen Gebäudegrundflächen und GRZ/GFZ wurden kritisch gesehen, m.U. vollständig abgelehnt und auf Auswirkungen auf die Umwelt verwiesen.
Berücksichtigung: Die Zulässigkeit der Errichtung von zusätzlichen Wochenendhäusern wurde aufrecht erhalten, weil dafür in Frage kommende Flächen innerhalb des B-Plangebietes seit Jahrzehnten ohnehin bauakzessorisch genutzt sind und eine moderate Verdichtung des Bestands aus Sicht der Stadt städtebaulich sinnvoll ist und nicht zu unzumutbaren Belastungen für die Natur oder Erholungssuchenden führt.
Die gewählten Gebäudegrundflächen 75/65m² wurden an den Bestand durch die Bildung von 6 Sondergebieten angelehnt, ohne dabei auf zeitgemäße Entwicklungsmöglichkeiten teilweise völlig veralteter Wochenendhäuser zu verzichten. Die zulässigen GRZ,GFZ von 0,2 wurden im Bereich des Ufers des Großen Tonteichs auf GRZ,GFZ=0,15 reduziert, wobei für dort vorhandene Grundstückseigentümer, trotz der „Benachteiligung“ gegenüber den anderen Baugebieten, immer noch Vorteile gegenüber einer Lage im Außenbereich (ohne Bebauungsplan) verbleiben.

Der Bedeutung der Schutzgüter wurde auf dem Wege einer eingehenden Betrachtung der Bestandssituation, der Ermittlung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung und daraus abzuleitender Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der geplanten Eingriffe ausreichend, nicht zuletzt auch durch die Festsetzung von Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen, Rechnung getragen.

- Die Zulässigkeit von Garagen im Plangebiet wurde als nicht notwendig angesehen.
Berücksichtigung: Da die brandenburgische Bauordnung nicht zwischen Garagen und Carport unterscheidet, überdeckte Stellplätze aber zulässig sein sollen, wurde die Errichtung von dreiseitig offenen Garagen festgesetzt.

3.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in Form der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB und der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB. Zusätzlich zu den städtebaulich planungskonkreten Anregungen und Hinweisen wurde die Begründung zusammenfassend insbesondere durch die Aufnahme von allgemeinen Hinweisen ergänzt. Hinweise zu technischen Erfordernissen und Vorschriften wurden dabei teilweise in die Begründung zum B-Plan ebenso aufgenommen, wie andere die Erschließungsplanung und fachgesetzliche Anforderungen betreffende Hinweise von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Planinhaltliche weitergehende wesentliche Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung (auszugsweise, inhaltlich) und deren Berücksichtigung:

Hinweise / Anregungen	Berücksichtigung
<p>Es befinden sich Baugebiete / überbaubare Grundstücksflächen im 50m-Uferbereich gem. §61 BNatSchG.</p> <p>Durch die Planung ist Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg betroffen; sofern Ausgleichsflächen im B-Plan nicht genau benannt werden können, sind die notwendigen Waldumwandlungsverfahren gesondert zu führen.</p> <p>Die gesicherte Erschließung ist als eine Grundvoraussetzung für Baugenehmigungen nachzuweisen. Die existierende Erschließungsanlage wird heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht und befindet sich teilweise in sehr schlechtem Zustand. Darüberhinaus wird die sachgerechte Erschließung von Bauflächen über eine Grünfläche, die mit GFL belegt ist, angezweifelt.</p> <p>Die Grundflächen der Wochenendhäuser sind nicht in jedem Falle</p>	<p>Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen im Uferbereich wurde aufrecht erhalten, jedoch durch die Verringerung von GRZ und GFZ auf 0,15 darauf geachtet, dass die Versiegelung geringer gehalten wird als im restlichen Plangebiet.</p> <p>Die Errichtung von Nebenanlagen in direkter Ufernähe wurde beschränkt.</p> <p>Darüber hinaus erfolgte die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf privaten Grünflächen, die ebenfalls eine Erschließungsfunktion erfüllen können, aber allgemein einen geringeren Eingriff in das Schutzgut Boden bedeuten als die Festsetzung von Verkehrsflächen. In diesem Zusammenhang sind mit GFL belegte Flächen vorzugsweise unter Verwendung des natürlich gewachsenen Bodenmaterials luft- und wasserdurchlässig herzustellen und erforderlichenfalls mechanisch zu verdichten.</p> <p>Die Inanspruchnahme von Wald wird insbesondere durch individuelle Bauvorhaben ausgelöst und ist somit zeitlich nicht genau einschätzbar. Waldumwandlungsverfahren sollen deshalb gesondert vorhabenkonkret geführt werden.</p> <p>Die Erschließung ist als gesichert anzusehen; es erfolgt keine Planänderung. Drei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind festgesetzt, die jeweils in ihrem südlichen Auslauf mit einer Wendeanlage versehen werden. Die Flächenausweisung der „Privaten Fahrwege“ ist geeignet, als Erschließungsanlage für das vorliegende Wochenendhausgebiet dienen zu können. Auch die geplante Herstellung der privaten Verkehrsflächen unter Verwendung des natürlichen Bodenmaterials und anschließender mechanischer Verdichtung ist im vorliegenden Falle als ausreichend für ein Wochenendhausgebiet zu bewerten und trägt der aus naturschutzfachlicher Sicht sensiblen Lage des Plangebietes Rechnung. In Bezug auf den Zustand der Verkehrsfläche „Am Birkenhain“ werden von der Stadt Königs Wusterhausen unabhängig vom Bebauungsplan die Anforderungen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht geprüft.</p> <p>Die gem. §9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) überlagern üblicherweise andere Flächenfestsetzungen. Dabei ist es unerheblich ob ein Baugebiet oder eine Grünfläche mit einem solchen Recht belegt wird. Die Nutzung einer befahrbaren Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche (hier: „Am Birkenhain“) ist über das festgesetzte GFL möglich. Die dazu erforderliche rechtliche Sicherung erfolgt durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit in das Grundbuch.</p> <p>Keine Änderung der Planung. Die Schwankungsbreite der</p>

Hinweise / Anregungen	Berücksichtigung
<p>sichtbar aus dem Bestand abgeleitet und zu groß gewählt. Die noch im Entwurf geplante Zweigeschossigkeit wird abgelehnt</p> <p>Die untergeordneten Nebenanlagen sollten, analog zur Festsetzung für PKW-Stellplätze, flächenmäßig beschränkt werden..</p>	<p>vorhandenen Grundflächen der WEH ist sehr groß und reicht bis zu über 80m² im Bestand. Da viele bauliche Anlagen heutigen gewachsenen Ansprüchen nicht mehr Rechnung tragen, sind die gewählten und auf die Baugebiete differenziert festgesetzten Grundflächen von 65-75m² / WEH zeitgemäß und notwendig, um auch kleineren Anlagen einen angemessenen Entwicklungsspielraum zu eröffnen. Auf die Zulässigkeit der Errichtung eines zweiten Vollgeschosses wurde verzichtet.</p> <p>§14 BauNVO sieht bereits dem Sinne nach eine Beschränkung der untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen auf diejenigen vor, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Angabe einer maximal zulässigen Grundfläche je WEH für Nebenanlagen wird als entbehrlich angesehen.</p>

4. Begründung der Alternativenauswahl

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden mögliche Planungsalternativen in inhaltlicher Hinsicht geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass es für eine zumutbare gleichwertige alternative Planung aus Sicht der Stadt Königs Wusterhausen keine greifbaren Anhaltspunkte gibt. Es wird ein „Bestandsgebiet“ überplant und städtebaulich geordnet. Auch in räumlicher Hinsicht sind aufgrund der vorhandenen und grundsätzlich auch aus städtebaulicher Sicht gewollten Nutzung des Gebietes keine Änderungen anzustreben.

Folgende weitere Gesichtspunkte waren unter anderem ausschlaggebend für die Entscheidung, das vorliegende Gebiet in der vorgesehenen Weise zu beplanen:

- Öffentliche und private Belange werden, wo unbedingt erforderlich, nur relativ wenig beeinträchtigt.
- Das Plangebiet ist ausreichend dimensioniert, um die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen aufzunehmen.
- Eine Beeinträchtigung durch eine wesentliche Veränderung von Emissionen/Immissionen steht nicht zu befürchten.