

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß §10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan 01/06 „Fasanenstraße III“ im Ortsteil Zeesen der Stadt Königs Wusterhausen

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll auf einer innerhalb der Ortslage Zeesen zentral gelegenen Fläche (ca. 1,76ha) an der Fasanenstraße die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht werden. Der B-Plan gewährleistet zudem die Einhaltung einer Pufferfläche zum direkt angrenzenden Naturschutzgebiet, innerhalb der der Aufbau einer Ortsrandeingrünung erfolgt. Gleichzeitig ist durch die Planung die Verbindung des B-Plangebietes mit den angrenzenden Baugebieten zu sichern.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet grenzt an das FFH- /Naturschutzgebiet „Tiergarten“, ohne Flächen des FFH- bzw. NSG zu beanspruchen. Das angrenzende Naturschutzgebiet soll durch Einrichtung einer 20 m breiten, von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Pufferzone geschützt werden, die mit einer doppelten Baumreihe zu bepflanzen ist. Dies dient zusätzlich der Weiterführung der in Teilen bereits vorhandenen Ortsrandeingrünung. Im Rahmen des Monitoring ist eine Überwachung der Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet vorgesehen.

Bedingt durch die Regelungen des B-Planes ergibt sich ein Zuwachs an Vollversiegelung, der durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist. In diesem Zusammenhang werden zur Minderung der Beeinträchtigung der Bodenfunktion insgesamt 138 Bäume angepflanzt und für die Errichtung von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen nur durchlässige Oberflächenbeläge zugelassen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes tritt nicht ein, da die Ableitung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes erfolgt.

Das Schutzgut Klima wird nicht erheblich beeinträchtigt, da die Art und Weise der geplanten Bebauung dem Charakter und der Struktur der bestehenden gut durchgrüneten Siedlungsflächen entspricht.

Es entsteht keine neuartige Situation und auch kein neuartiger Kontrast im Landschaftsbild, da auch die bestehenden Siedlungsflächen nördlich und südlich des Plangebietes direkt an die Grenze des Senziger Luchs heranreichen.

Die bisher vorhandenen Blickbeziehungen von der Fasanenstraße in die offene Landschaft werden durch die Führung der Verkehrsfläche weiterhin ermöglicht. Durch die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches sollen die zu erwartenden Verkehrslärmemissionen gemindert werden. Um weiterhin eine Wegeverbindung zu den östlich an das Plangebiet angrenzenden Wiesenflächen des Senziger Luches beizubehalten, wird im östlichen Anschluß der Haupterschließungsstraße ein Fußgängerbereich eingerichtet.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten,

Die untere Naturschutzbehörde hat der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zugestimmt und mitgeteilt, dass auf eine FFH- Verträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen der gemäß §3 (1) BauGB durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Auslegung des Planentwurfes gemäß §3 (2) BauGB sind keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen, die sich auf Darstellungen und Festsetzungen des B-Planes beziehen.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

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 wesentlichen planinhaltlich vorgebrachten Anregungen aus diesen Beteiligungen wurden wie folgt berücksichtigt:

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Der Teilflächennutzungsplan stellt nur einen Teil der Plangebietsfläche der „Fasanenstraße III“ als Wohnbaufläche dar, wobei der Rest als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist. Als Ergebnis werden die Darstellungen des geltenden Teil-Flächennutzungsplanes des Ortsteils Zeesen in einem Änderungsverfahren an die Festsetzungen des B-Planes 01/06 angepasst.

Gemäß Rechtsverordnung zur Trinkwasserschutzzone Königs Wusterhausen, Entwurf Februar 2006, befindet sich das Plangebiet nicht mehr in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Königs Wusterhausen. Erhöhte Anforderungen zum Schutz der Trinkwasserressourcen sind deshalb nicht mehr abzuleiten.

Landkreis Dahme-Spreewald

Da der Geltungsbereich sich vollständig innerhalb des LSG „Teupitz-Köriser-Seengebiet“ befindet, war die Vereinbarkeit mit dem Schutzzweck zu prüfen. Demnach stehen, laut Entscheidung des MLUV vom 12.06.2006 (Gesch.Z.: 46-LDS 222), die künftigen Festsetzungen des B-Planes nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen der Verordnung über dieses LSG. Das Plangebiet wird bei der Neuausweisung des LSG „Teupitz-Köriser Seengebiet“ nicht mehr Bestandteil des LSG sein.

Aufgrund der Hinweise der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde wurde im laufenden Verfahren auf den Grundstücken des Geltungsbereiches eine Untersuchung des Bodens auf Pflanzenschutzmittel durchgeführt. Im Ergebnis konnte eine Belastung nicht nachgewiesen werden.

Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände

Die Naturschutzverbände lehnen die Bebauung des Areals im Prinzip ab, weil sie keinen Bedarf für die Schaffung weiterer Wohnbauflächen in diesem Bereich sehen und die Belange von Natur- und Landschaft nicht genug berücksichtigt finden.

Die Planung wurde aufgrund dieses Einwands in grünordnerischer Hinsicht verbessert; insbesondere wurden zum Luch hin weitere Erhaltungsfestsetzungen für Bäume getroffen.

Sonstiges

Die Ver- und Entsorgungsunternehmen haben insbesondere Hinweise zum Vorhandensein von Leitungen und Anlagen im Planungsgebiet sowie zur Gestaltung von Zufahrten und Wendeanlagen gegeben. Diese überwiegend die Ausführungsplanung betreffenden Hinweise zu technischen Erfordernissen und Vorschriften wurden in die Begründung zum B-Plan ebenso aufgenommen wie andere die Erschließungsplanung betreffende Hinweise der Träger öffentlicher Belange.

Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Plangebietes in Bezug auf die Nutzbarkeit von schienengebundenem öffentlichen Personennahverkehr und in Hinblick auf die nahegelegenen Infrastruktureinrichtungen sowohl des Ortsteils Zeesen als auch der Kernstadt Königs Wusterhausen soll die vormals als Acker genutzte Fläche bebaut werden. Der B-Plan wird in den künftigen Flächennutzungsplan der Stadt Königs Wusterhausen aufgenommen.

Die Festsetzungen des B-Planes ermöglichen eine vernünftige und hinreichende Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Planbereiches im Ortsteil Zeesen. Ein vollständiger Verzicht auf die bauliche Nutzung des Plangebietes, wie vom Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände empfohlen, kommt in Hinblick auf die beabsichtigte Entwicklung der Stadt Königs Wusterhausen als Mittelzentrum nicht in Betracht.