

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

“Winter-Bootslagerfläche an der Schleuse Prieros”

Zusammenfassende Erklärung gem. §10 (4) BauGB



Gemeinde Heidesee
OT Gräbendorf

Bearbeitung:

DUBROW GmbH
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee

Stand: September 2009

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Kurzbeschreibung des Vorhabens	3
2. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	4
3. Ergebnisse der Beteiligung und deren Berücksichtigung	5
3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit	5
3.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	6
4. Begründung der Alternativenauswahl	7

1. Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die Fläche des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Winter-Bootslagerfläche an der Schleuse Prieros" beträgt rund 0,49 ha und gliedert sich wie folgt:

- Private Grünfläche, Zweck: Winterlagerfläche für Boote: 0,4865 ha
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche: 0,0076 ha

Art und Maß der Nutzung

aa) Private Grünfläche

Zulässig ist:

- das Abstellen von Booten zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 01. April des folgenden Jahres.
- die Errichtung von transportablen Holzböcken bzw. Metallgerüsten zur Lagerung von Booten innerhalb der Nutzungszeit
- ein eingeschossiger Geräteschuppen mit nicht mehr als 35m² Grundfläche
- die Errichtung und der Betrieb eines Kranes und eines dafür erforderlichen Aufstellplatzes mit einer Grundfläche von nicht mehr als 15m²
- die Einfriedung der privaten Grünfläche

Die private Grünfläche dient außerhalb der Nutzungszeit als Wiese oder als Koppel für die Hobbytierhaltung.

Nicht zulässig ist:

- die Errichtung von Schutzdächern, Schutzzelten oder ähnlichen selbständigen Bauwerken zum Unterstellen von Booten
- die gewerbliche Nutzung der Fläche zur Reparatur- oder zum Zwecke der Vornahme von Wartungsarbeiten an Booten

ab) Öffentliche Straßenverkehrsfläche:

Die gemäß §9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzte und im Bestand vorhandene Fläche dient der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes. Die so geplante Zufahrt zur Bootsagerfläche schließt an die öffentliche Verkehrsfläche „Mühlendamm“ an.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Der Geltungsbereich des B-Planes ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Dahme-Heideseen, wobei eine Vereinbarkeit der Planung mit dem Schutzzweck des LSG durch

- die Beschränkung der Nutzung „Bootslager“ auf die Zeit vom 01.10. bis 01.04.
- den Ausschluss der Zulässigkeit von Wartungs- und Reparaturarbeiten

hergestellt wurde. Gesetzlich geschützte Biotope werden nicht überplant. Auch sind gefährdete Tier- und Pflanzenarten von der Planung nicht betroffen.

Orts- und Landschaftsbild, Erholungswert

- Die geplante Nutzung des baulich vorgeprägten Gebietes als Bootsager wird gegenüber der vor allem westlich anliegenden gewerblichen Nutzung mit deren deutlich sichtbaren baulichen Anlagen keinen wesentlich neuartigen störenden Kontrast in der Umgebung erzeugen. Dies folgt auch aus der Tatsache, dass die Fläche schon in der Vergangenheit gewerblich genutzt wurde und die geplante Bootsagerzeit überwiegend auf die Wintermonate (01.10. bis 01.04. des Folgejahres) beschränkt wird. In Bezug auf die östlich anliegende Freifläche und eines nördlich gelegenen Wochenendgrundstückes wird eine eher geringe Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erzeugt. Um diese Beeinträchtigung zu mindern, wurden 10 Bestandsbäume im Plangebiet zur Erhaltung festgesetzt. Darüber hinaus wurde eine 800m² große Fläche entlang des östlichen und nördlichen Geltungsbereichsrandes festgesetzt, innerhalb der eine dreireihige Laubgehölzhecke, auch für Sichtschutzzwecke, anzupflanzen ist.

Die Nutzung als Fläche für die Hobbytierhaltung in der Zeit außerhalb der Wintermonate führt zu keiner Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Fläche ist vollständig eingefriedet und somit für die Allgemeinheit nicht zugänglich. Eine Bedeutung für die Naherholung, die über die o.g. optische Wirkung auf Erholungssuchende hinausgeht, besteht nicht.

Bodenfunktion

- Der Bebauungsplan legt großen Wert auf den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet. So beschränkt sich die zusätzliche Versiegelung auf einen Kranaufstellplatz mit einer Grundfläche von 15m² und einer Verdichtung der Grundstückszufahrt (maximal 76m² im Bereich des Mühlendamms; allenfalls wasser- und luftdurchlässiger Aufbau zulässig).
- Bootsstellplätze und Fahrgassen dürfen grundsätzlich nicht befestigt oder mit selbständigen Bauwerken überdacht werden.

Emissionen

Durch den Ausschluss von Wartungs- und Reparaturarbeiten im Plangebiet sind erhebliche anlagebedingte Auswirkungen (hier: Lärm) auf das „Schutzgut Mensch“ nicht herzuleiten.

Sonstiges

Grundsätzlich tragen die im Umweltbericht benannten Vermeidungs- und/oder Minderungsmaßnahmen 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.

Zur Beobachtung der im Umweltbericht dargestellten Umweltauswirkungen wird ein Monitoring durchgeführt. In diesem Rahmen werden periodisch verfügbare Daten zusammengestellt und bewertet.

Falls im Zuge des Monitorings bei der Plandurchführung unvorhergesehene negative Umweltauswirkungen festgestellt werden, findet eine Überprüfung der verursachenden Maßnahme mit dem Ziel statt, Abhilfe zu schaffen.

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 Auslegung des Planentwurfes gemäß §3 (2) BauGB.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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 des Landkreises Dahme-Spreewald sowie des Landesumweltamtes Brandenburg wurden zusammenfassend wie folgt berücksichtigt:

- Die im Vorentwurf auf den Zeitraum 01.10. bis 30.05. beschränkte Nutzung der Fläche als Winterbootslager wurde nochmals verkürzt. Zulässig ist nun der Zeitraum 01.10. bis 01.04.
- Wartungs- und Reparaturarbeiten im Plangebiet wurden ausgeschlossen.
- Die üblicherweise im Vorentwurf noch nicht abschließend ausgearbeiteten Aussagen im Umweltbericht wurden den fachlichen Anforderungen entsprechend im Rahmen der Entwurfserarbeitung präzisiert. Hierzu wurde insbesondere eine Biotopkartierung, Bestandserfassung der Fauna und Flora sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.
- Die Eingriffs- Ausgleichsbilanz ist ausgeglichen.

Darüber hinaus wurde die Begründung durch die Aufnahme von allgemeinen Hinweisen ergänzt. 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.

4. Begründung der Alternativenauswahl

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden mögliche Planungsalternativen sowohl in räumlicher als auch in inhaltlicher Hinsicht geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass es für eine zumutbare gleichwertige alternative Planung aus Sicht der Gemeinde und auch des Vorhabenträgers, keine greifbaren Anhaltspunkte gab. Die räumliche nahe Zuordnung der geplanten Bootsagerfläche zu der bestehenden Bootswerft ist allein aus Gründen der Nutzung von Synergien zwingend erforderlich. Folgende weitere Gesichtspunkte waren unter anderem ausschlaggebend für die Entscheidung, das vorliegende Gebiet in der vorgesehenen Weise zu beplanen:

- Eine Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung war möglich.
- Öffentliche und private Belange werden, wo unbedingt erforderlich, nur relativ wenig beeinträchtigt.
- Die Grünfläche mit ihren zulässigen Nutzungen fügt sich städtebaulich weitgehend in die gewachsene Struktur der Umgebung ein und ist ausreichend dimensioniert, um die erforderlichen Maßnahmen des Eingriffs-Ausgleichs aufzunehmen.
- Eine Beeinträchtigung von in der Nähe befindlicher Wohnnutzung durch wesentliche Lärmemissionen steht nicht zu befürchten.