

Ergänzungssatzung für Teilflächen im südlichen Bereich der Sacrower Allee (Groß Glienicke)

Zusammenfassende Erklärung (gemäß § 10 Abs. 4 BauGB)

Planungsziel

Ziel der Planung ist die Errichtung von 13 Wohngebäuden. Die Bebauungsdichte soll bis zu einer GRZ von 0,15 und einer GFZ von 0,25 bei einer Grundstücksmindestgröße von 500 m² betragen. Damit entspricht das Maß der Nutzung den Festsetzungen des angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 „Innenbereich“, so dass die Voraussetzungen für das Einfügen in die vorhandene Bebauung gegeben sind. Mit der Ergänzungssatzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Wohnen in diesem sensiblen Bereich, im Übergang zum freien Landschaftsraum und zum Landschaftsschutzgebiet, für die Grundstücke erreicht werden, für die derzeit keine Baurecht bestehen.

Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt im Siedlungsbereich des Ortsteils Groß Glienicke, am südlichen Ende der Sacrower Allee. Begrenzt wird der Geltungsbereich im Norden, Osten und Westen durch Wochenendgrundstücke und teilweise bereits entwickelte Wohngrundstücke sowie im Süden durch ein Waldgebiet. An der südlichen Grenze des Satzungsgebietes schließt sich das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ an.

Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.12.2007 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für Teilflächen im südlichen Bereich der Sacrower Allee (Groß Glienicke) beschlossen.

Die Klärung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung wurde mit den Vorhabenträgern über städtebauliche Verträge geregelt. Die Vorhabenträger haben sich gemäß § 2 der städtebaulichen Verträge zum vollständigen Rückbau der auf den im Eigentum der Vorhabenträger befindlichen Flurstücke 192 und 247 der Flur 11 der Gemarkung Groß Glienicke im Landschaftsschutzgebiet befindlichen vorhandenen baulichen Anlagen sowie zur vollständigen Renaturierung der Flurstücke 192 und 247 verpflichtet.

Im Verfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung wurde im Weiteren untersucht, wie die Kosten für die höhere Frequentierung der Straßen – Sacrower Allee, Nibelungenstraße und Wendensteig – im Zuge der Baumaßnahmen nach der Bauphase im Rahmen eines Erschließungsvertrages kostenmäßig angemessen ausgeglichen werden können. Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass die Anwendung des Erschließungsbeitragsrechtes ausgeschlossen ist, da die benannten Straßen bereits einmalig hergestellt sind.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 14.01.2008 bis zum 14.02.2008 durchgeführt. Während dieser Zeit haben keine Bürger und Bürgerinnen Einsicht in die Planung genommen. Es wurden mündlich keine Anregungen geäußert. Es ging eine schriftliche Stellungnahme eines Bürgers ein. Die Äußerungen bezogen sich auf die Festsetzung des Maßes der Nutzung (Geschossigkeit und Traufhöhe). Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden geprüft und haben zu keiner Änderung der Planung geführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der städtischen Fachbereiche gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.01.2008. Die Äußerungen des Landesumweltamtes bezogen sich auf Belange des besonderen Artenschutzes. In der Stellungnahme des Amtes für Forstwirtschaft Belzig wird darauf hingewiesen, dass der Teilbereich 1 der Ergänzungssatzung Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg ist und dass bei einer Bebauung eine Waldumwandlungsgenehmigung nach § 8 LWaldG erforderlich ist.

Die Äußerungen der städtischen Fachbereiche bezogen sich auf Belange des Brandschutzes, der Versickerung des Niederschlagswassers, der Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde in Bezug auf die geplanten Rückbaumaßnahmen sowie auf naturschutzrechtliche Belange. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden geprüft und haben zu keiner Änderung der Planung geführt. Darüber hinaus erfolgten Änderungen und Ergänzungen im Begründungstext.

Beurteilung der Umweltbelange

Gemäß § 1a Abs. 3 i. V. m. Abs. 5 Satz 4 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung zu beachten. Gleichwohl sind die potenziellen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt untersucht und in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt worden, der während der öffentlichen Auslegung zur Einsichtnahme bereitgehalten wurde.

Der durch die geplante Bebauung im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung erfolgte Eingriff in Natur und Landschaft wird durch den Rückbau der vorhandenen baulichen Anlagen im Geltungsbereich der Satzung kompensiert. Zur Bereinigung der baulichen Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ verpflichteten sich die Vorhabenträger zudem in einem städtebaulichen Vertrag zum vollständigen Rückbau der auf den im Landschaftsschutzgebiet gelegenen südlich angrenzenden Grundstücke vorhandenen baulichen Anlagen. Somit werden beeinträchtigte Bodenfunktionen durch Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Die Kompensation für die eventuelle Entfernung geschützter Gehölze richtet sich nach der geltenden Baumschutzsatzung des Ortsteils Groß Glienicke sowie dem Landeswaldgesetz des Landes Brandenburg und wird im Rahmen der Bauantragsbearbeitung ermittelt. In der textlichen Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden die Erkenntnisse aus dem grünplanerischen Fachbeitrag umgesetzt.

Abwägungsvorgang

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

In der Abwägung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden. Die Ergänzungssatzung für Teilflächen im südlichen Bereich der Sacrower Allee (Groß Glienicke) ist von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam in ihrer Sitzung am 04. Juni 2008 als Satzung beschlossen worden; im Rahmen der Abwägung ist über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit entschieden worden.

.....
Leiterin des Bereichs
Verbindliche Bauleitplanung
(Siegel)