

Bebauungsplan Nr. 75 „Ehemaliger Sabersky-Park an der Lichterfelder Allee/Jacobsonsteig“ der Stadt Teltow

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Ausgangslage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat auf ihrer Sitzung am 4. Juli 2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 „Ehemaliger Sabersky-Park an der Lichterfelder Allee / Jacobsonsteig“ beschlossen (Beschluss Nr. 10/34/2018).

Die Planungsabsicht für den Bebauungsplan entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Teltow, der die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das ganze Stadtgebiet in den Grundzügen darstellt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Teltow sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB als „Grünflächen“ mit Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ dargestellt.

Im Ergebnis einer frühzeitigen Beteiligung der unteren Forstbehörde handelt es sich bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG). Dennoch hält die Stadt Teltow an ihrer Planungsabsicht fest, die Flächen zum dauerhaften Erhalt des vorhandenen Altbaumbestandes sowie zur Entwicklung und dauerhaften Sicherung der Erholungsfunktion mit einem Bebauungsplan planungsrechtlich als „Öffentliche Grünflächen“ mit Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ zu sichern.

Planungsziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Entwicklung / Sicherung der Fläche als öffentliche Grünfläche unter Berücksichtigung von Biotopverbundqualitäten und Grünverbindungsfunktionen
- Entwicklung der Erholungsnutzung
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Kontext mit der Gesamtentwicklung Seehofs und der Berücksichtigung der Baukultur und Gartenbaukultur und der erhaltenswerten Plätze, Flächen und Grünanlagen von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung.

Prüfung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 „Ehemaliger Sabersky-Park an der Lichterfelder Allee / Jacobsonsteig“ wurden die Umweltbelange zu den Schutzgütern des Naturhaushaltes: Boden, Wasser, Klima, Biotope und Arten sowie zu den Schutzgütern Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter und Mensch, bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans und auf Grundlage der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und bewertet.

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75 „Ehemaliger Sabersky-Park an der Lichterfelder Allee / Jacobsonsteig“ ergab, dass die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes sowie der Schutzgüter Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter und Mensch führt. Auch mit Beeinträchtigungen von Natura 2000 Gebieten ist nicht zu rechnen. Die Erholungsfunktion der Flächen wird gestärkt.

Im Hinblick auf den Flächenverbrauch werden mit Umsetzung der Planung keine bislang un bebauten Flächen in Anspruch genommen. Die Flächen bleiben als Grünflächen mit Altbaumbestand erhalten. Eine vorhandene Wegeverbindung wird als Fuß- und Radweg wasser- und luftdurchlässig befestigt. Die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen dient der Neuordnung der Grundstückssituation. Aus formellen Gründen ist eine Waldumwandlung mit der Durchführung von Ersatzaufforstungsmaßnahmen an anderer Stelle im Stadtgebiet erforderlich.

Spezifische Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die zu Summationswirkungen hinsichtlich der Beeinträchtigungen führen können, sind nicht erkennbar.

Mit Umsetzung der Planung ist mit dem Anfall von Abfällen durch die Nutzer der öffentlichen Grünfläche zu rechnen. Über das mögliche Aufstellen von Müllsammelbehältern wird im Zuge der konkreten Grünflächengestaltung zu entscheiden sein. Unter Beachtung des Kreislaufwirtschaftsgesetzes, nachdem Abfälle, die nicht vermieden werden können, getrennt zu halten und zu entsorgen sind, sind mit Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle zu erwarten. Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und eingesetzten Stoffe sind nicht zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der Waldstatus der Flächen erhalten. Eine Waldnutzung wäre nach den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes möglich. Eine Waldumwandlungsgenehmigung für eine bauliche Nutzung der Flächen wurde von Seiten der zuständigen Forstbehörden ausgeschlossen.

Verfahrensablauf und Abwägungen

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.01.2020 frühzeitig über die Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Sofern bei den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange umweltrelevante Gutachten bzw. Untersuchungen mit Relevanz für die Änderung vorliegen, wurden diese darum gebeten, diese Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Es wurden keine Hinweise gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 20.02.2020 bis 20.03.2020 mit Pandemiebedingter Nachbeteiligung im Zeitraum vom 24.06.2020 bis 08.07.2020 wurden zwei Stellungnahmen mit Umweltbezug abgegeben. Zwei Stellungnahmen unterstützen die Planungsabsicht. In einer Stellungnahme wird eine Bebauung der Flächen angeregt.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.10.2022 wurden keine weiteren umweltrelevanten Hinweise gegeben. Von Seiten der zuständigen Forstbehörde wird die Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt.

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 13.10.2022 bis einschließlich 15.11.2022 wurde zwei Stellungnahme abgegeben und nochmals eine Bebauung der Flächen angeregt.

Im Ergebnis der Abwägung wird an der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ mit der damit verbundenen Waldumwandlung und der Ersatzaufforstung an anderer Stelle im Stadtgebiet festgehalten.

Planungsalternativen

Als Planungsalternativen kommen eine Bebauung der Flächen gemäß den Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung oder ein Erhalt der Flächen als Flächen mit Waldeigenschaft im Sinne des Landeswaldgesetzes in Betracht. Im Ergebnis der Abwägung wird an der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Teltow als vorbereitendem Bauleitplan festgehalten.

Am 20. September 2023 wurde der Bebauungsplan Nr. 75 „Ehemaliger Sabersky-Park an der Lichterfelder Allee / Jacobsonsteig“ als Satzung beschlossen.

Mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 4. Oktober 2023 ist der Bebauungsplan Nr. 75 „Ehemaliger Sabersky-Park an der Lichterfelder Allee / Jacobsonsteig“ in Kraft getreten.

Teltow, den 05.10.....2023



.....
Bürgermeister