

- öffentliche -

BESCHLUSSVORLAGE
für die **Gemeindevertretung**
der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow

TOP	Beschluss über die erste Offenlegung des Bebauungsplanes M48 "Wohnbauvorhaben Waldblick Süd"
------------	---

Beratungsfolge

Datum	Gremium	Ergebnis
26.04.2023	Ortsbeirat Mahlow der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow	zur Anhörung
27.04.2023	Bauausschuss der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow	zur Vorberatung
25.05.2023	Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow	zur Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung nimmt das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan M48 „Wohnbauvorhaben Waldblick Süd“ zur Kenntnis und beschließt,

1. den heute vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes M48 „Wohnbauvorhaben Waldblick Süd“ sowie die Änderung bzw. Anpassung des Geltungsbereiches gegenüber dem Vorentwurf zu billigen
2. den Bebauungsplanentwurf einschließlich Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen
3. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen

Begründung

Mit Beschluss vom 23.02.2017 hat die Gemeindevertretung die Aufstellung des Bebauungsplans M48 „Wohnbauvorhaben Waldblick Süd“ beschlossen.

Vornehmliches Ziel der Planung ist es, im Hinblick auf die große Nachfrage nach familiengerechtem und naturnahem Wohnen, ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Dieses soll sich in die bereits vorhandene Wohnbebauung im Bereich Ziethener Straße / Marienfelder Straße einfügen und das Siedlungsgebiet Waldblick abrunden.

Hierzu soll im nördlichen Planbereich ein allgemeines Wohngebiet mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern in offener Bauweise mit maximal drei Vollgeschossen für Reihenhäuser und maximal zwei Vollgeschossen für Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Die Wohngrundstücke sollen eine Mindestgröße von 500qm für Einfamilienhäuser, 350qm je Doppelhaushälfte und 300qm je Reihenhaus aufweisen.

Der Vorentwurf nimmt dabei die zum Aufstellungsbeschluss formulierten Forderungen des Ortsbeirates Mahlow nach einer geringeren Baudichte und ortsüblichen Gestaltung auf und passt außerdem die Straßenplanung an örtliche Gegebenheiten sowie technische Vorgaben an.

Für den südlichen Planbereich ist beabsichtigt, öffentliche Grünanlagen mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche naturnahe Parkanlage“ und „Lärmschutzwall“ sowie eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pferdekoppel“ festzusetzen. Die naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen in den öffentlichen Grünanlagen realisiert werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 27.11.2017 bis 05.01.2018 statt. Mit Schreiben vom 07.11.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.12.2017 aufgefordert.

Alle eingegangenen Hinweise und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden geprüft und gemäß dem Vorschlag zum Umgang mit diesen (siehe Anlage 3 – Abwägungspapier frühzeitige Beteiligung) bei der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt.

Vom Landesamt für Umwelt kam der Hinweis, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Immissionen aus dem Straßen- und Flugverkehr (L 76 und BER) liegt und dass die Wirksamkeit der aktiven Schallschutzmaßnahme entsprechend nachzuweisen ist. Zur Bewertung dieser, wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (siehe Anlage 4 – Lärmschutzgutachten). Laut Gutachten wird empfohlen, Schallschutzmaßnahmen auf Grund der Immissionen aus dem Straßen- und Fluglärm im Bebauungsplan festzusetzen. Durch die Verlängerung des Lärmschutzwalls ergeben sich für die Wohngebiete Pegelminderungen von 1-2 db(A). Insbesondere liegt eine deutliche Pegelverbesserung im Bereich der Pferdekoppel und der festgesetzten öffentlichen Grünfläche vor, sodass die Verlängerung des Lärmschutzwalls der Erholungsfunktion der Fläche zugutekommt.

Die im Gutachten veranschlagte Lärmeinwirkung durch den Flughafen BER hat sich mit Eröffnung des BER und Festlegung der Flugrouten sowie durch eine Messung in Mahlow-Waldblick im Jahr 2021 nicht bestätigt. In der oben genannten Untersuchung wurden unterschiedliche Varianten (mit/ohne Wall, mit/ohne Fluglärm) untersucht, da die tatsächliche Entwicklung noch nicht abzusehen war. Zwischenzeitlich liegt mit einem Gerichtsurteil die Erkenntnis vor, dass das Plangebiet außerhalb des am 21.08.2013 für den BER festgesetzten Lärmschutzbereiches liegt. Es wird deshalb dem Vorschlag gefolgt in Hinblick auf den Fluglärm keine Festsetzungen zu treffen. Lediglich die Verlängerung des Lärmschutzwalls wird als Festsetzung beibehalten.

Der schriftlichen Stellungnahme des Landkreises vom Umweltamt / Wasser, Boden, Abfall (Dezernat III) war zu entnehmen, dass im Rahmen des B-Planverfahrens geprüft werden sollte, ob eine Versickerung am Standort möglich ist und auch auf den einzelnen Baugrundstücken später eine gezielte Niederschlagswasserableitung garantiert werden kann. Dem Hinweis wurde gefolgt und mithilfe eines Baugrundgutachtens die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken und von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen geprüft (siehe Anlage 5 - Baugrundgutachten inkl. orientierender Altlastenbewertung). Eine Versickerung auf den privaten Baugrundstücken kann gewährleistet werden. Auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen kann auf Grund der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht das gesamte anfallende Niederschlagswasser versickert werden. Diese Niederschlagswassermenge kann jedoch in einer geschlossenen Kanalisation zum „Mahlower Seegraben“ abgeleitet werden.

Die Untere Naturschutzbehörde wies darauf hin, dass auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären sei, ob durch das Vorhandensein von Lebensstätten besonders geschützter Arten, die Bauleitplanung möglicherweise auf Hindernisse stößt bzw. ob die Grundzüge der Planung mit den Verboten des Artenschutzes vereinbar sind. Mit Gutachten des Dipl.-Biol. Tobias Teige, Berlin, vom 05.09.2017 sowie der aktuelleren floristischen und faunistische Kartierung mit Artenschutzkonzeption zum Bebauungsplan „M48 Wohnbauvorhaben Waldblick Süd“, Thiede in Zusammenarbeit mit Halfmann, Rothe, Scharon, 16.August 2022, liegen faunistische Untersuchungen und Kartierungen vorhandener Nist- und Lebensstätten geschützter Tierarten (Avifauna, Zauneidechse) vor (siehe Anlage 6 - floristische und faunistische Kartierung mit Artenschutzkonzeption zum Bebauungsplan M48 „Wohnbauvorhaben Waldblick Süd“). Diese Ergebnisse sind Bestandteil des Umweltberichts. Die Belange des speziellen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG sind im Umweltbericht berücksichtigt.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Seit der frühzeitigen Beteiligung sind nunmehr 5 Jahre vergangen, sodass über eine Wiederaufnahme der Planung in den Bauausschusssitzungen am 06.10.2022 und am 05.01.2023 eingehend diskutiert wurde. Hierbei wurden verschiedene Möglichkeiten der Aufteilung der Baugrundstücke und der öffentlichen Niederschlagsentwässerung vorgestellt. Eine Variante wurde mehrheitlich vom Bauausschuss empfohlen und diese ist in den vorliegenden Entwurf eingeflossen

Mit dem heutigen Beschluss über die erste Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird das förmliche Verfahren eröffnet.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Auslegung und Beteiligung vorzubereiten und durchzuführen.

Mitzeichnungen

Hauptamt _____

Kämmerei _____

Kommunalservice _____

Gemeindeplanungsamt _____

_____ Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1 – B-Plan M48 – Planzeichnung und textliche Festsetzungen (Stand: April 2023)

Anlage 2 – B-Plan M48 – Begründung (Stand: April 2023)

Anlage 3 – Abwägungspapier frühzeitige Beteiligung

Anlage 4 – Lärmschutzgutachten

Anlage 5 – Baugrundgutachten inkl. orientierender Altlastenbewertung

Anlage 6 – floristische und faunistische Kartierung mit Artenschutzkonzeption zum Bebauungsplan M48 „Wohnbauvorhaben Waldblick Süd“