

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 "Altes Dorf"

Abwägungsprotokoll
zu den Stellungnahmen der erneuten Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Legende

Spalte „Lfd. Nummer“:

Bei der Weitergabe personenbezogener Daten im Rahmen der Abwägung (*hier*: Namen und Anschriften der Einwender) ist § 10 Brandenburgisches Datenschutzgesetz (BbgDSG) zu beachten. Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind im Abwägungsprotokoll daher lediglich nummeriert und ohne Namen und Anschriften der Einwender wiedergegeben. Der Gemeindevertretung und ihren Fachausschüssen wird getrennt zum Abwägungsbeschluss ein vertraulich zu behandelndes Schlüsselverzeichnis übergeben, in dem die fortlaufenden Nummern aus dem Abwägungsprotokoll den jeweiligen Einwendern namentlich zugeordnet sind.

Spalte "weitere Bearbeitung" (Empfehlungen zur weiteren Bearbeitung):

- P = Änderung der Planzeichnung
- L = Änderung der Legende
- T = Änderung / Ergänzung der textlichen Festsetzungen bzw. textlichen Hinweise
- B = Änderung der Begründung / Aufnahme von Hinweisen in die Begründung
- H = Sonstiger Handlungsbedarf
- K = Keine Abwägung, da keine abwägungsbedürftige Äußerung vorliegt
- N = Nichtberücksichtigung
- V = Vorschlag wurde bereits berücksichtigt
- Z = Zurückweisung der Argumentation

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“

– Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben v. 04.10.2013 –

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
75	28.10.2013	<p>Bezüglich Bodenversiegelung (TF 22.2 und 22.3): Wir planen einen Neubau unseres Verkaufs- und Produktionsgewächshaus (GWH). Der Baugenehmigungsantrag wurde in der letzten Woche [42. KW 2013] abgegeben. Kurzfristig werden Parkplätze auf den vorhandenen Flächen realisiert. Mittel- /langfristig sind weitere Parkplätze geplant als bisher im Bestand sind. Die Grundfläche des Neubaus wird mit der Grundfläche des alten GWH verrechnet. Nach derzeitigen Plänen ist der Neubau etwas kleiner als das GWH, was abgerissen wird. Später, wenn wir mehr Parkplätze bauen oder sogar weitere Gebäude bauen/anbauen, wird aber weitere Fläche versiegelt. Können deshalb andere Regelungen für uns getroffen werden? Gründe dafür sind:</p> <p>1. Während der Gestaltung der neuen Außenanlagen nach Fertigstellung Neubau werden wir auch Anpflanzungen vornehmen. Allerdings sehen wir uns in unserer gärtnerischen Tätigkeit eingeschränkt, wenn uns Anpflanzungen (Art und Zeitpunkt) auf unseren Produktions- und Verkaufsflächen vorgeschrieben werden. Ein Gartenbau-Betrieb ohne "Grün" würde für uns nicht in Frage kommen, allerdings müssen wir stets an den Platz für Produktion / Verkauf und die damit verbundenen Lichtansprüche unserer Pflanzen denken. Abgesehen von Park-, Bau-, Lager- und Umschlagflächen wird langfristig auf dem gesamten Gelände (Flurstücke 259+261) keine Stelle unbepflanzt bleiben.</p> <p>2. Unsere Pflanzen benötigen innerhalb und außerhalb des GWH viel Licht. Kein GWH kann ohne Licht wirtschaftlich betrieben werden. Auch wird eine Beheizung durch Solare Energie angestrebt (weitgehend ohne bzw. kleinere PV/Solarfelder!), so dass auf dem Flurstück 259 größere / höher werdende Anpflanzungen sich negativ auswirken werden.</p> <p>3. Im hinteren Teil (Flurstück 261) unseres Betriebes haben wir zum größten Teil Freiland-Produktion. Hier haben wir besonders mit dem Schatten der Bäume zu kämpfen. Daher sind hier zumindest keine sinnvollen Anpflanzungen möglich. Das gleiche gilt auch für anfallende Baumfällungen auf unserem Grundstück, auch durch den Neubau. Auf den meisten Flächen sind wir nicht unglück-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Auflagen zu Art, Umfang und Zeitraum von notwendigen Anpflanzungen erfolgen durch Vorgaben des Landkreises, Untere Naturschutzbehörde bzw. durch die Gemeinde. Sie erfolgen entsprechend der naturschutzgesetzlichen Bestimmungen und der kommunalen Gehölzschutzsatzung. Der Bebauungsplan nimmt in seinen Regelungen auf diese Vorgaben Bezug. Bezugsfläche für die Umsetzung der Auflagen ist das gesamte Baugrundstück, auch wenn es – wie hier - nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegen ist.</p> <p>Kenntnisnahme, siehe vorstehend.</p> <p>Kenntnisnahme, siehe vorstehend.</p>	<p>K</p> <p>K</p> <p>K</p> <p>K</p>

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“

– Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben v. 04.10.2013 –

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		<p>lich wenn wir einen Baum weniger haben. Alles aber in Bezug auf mehr Licht! Über unsere riesige Eiche und die umliegenden Waldflächen können wir uns glücklich schätzen. Ganz ohne geht es auch nicht. Kompromisse wären denkbar. Anpflanzungen, die unbedingt auf dem Baugrundstück (Flst. 259) stattfinden müssten, könnten auf dem Anderen (Flst. 261) untergebracht werden. Außerdem könnte die Auswahl der Pflanzen auf der Liste im B-Plan erweitert werden. Zum Beispiel auch durch Hecken anstelle der Bäume, da haben wir auch schon welche in Planung. Für unseren Bedarf an Schnittgrün sowie als "Schau-Hecken" für unsere Kunden. Vorschläge für Pflanzen und Mengen könnte ich bei Bedarf nennen. Wäre es möglich, von dieser Regelung im B-Plan generell ausgeschlossen zu werden, bei Versiegelung und Fällung?</p>		
		<p>Art der baulichen Nutzung TF 1.6. Falls möglich, bitte das Sondergebiet SO1 generell auf unser gesamtes Gelände ausweiten (Flurstück 259 + 261). Im dem Zuge der Ausgliederung aus dem LSG Parforceheide für den Kirchenanbau / -neubau, unseren Parkplätzen und anderen Teilflächen. Wenn zu spät, ist es keine Sache, die unbedingt in diesem Jahr stattfinden muss. Bis jetzt haben wir relativ gute Lösungen gefunden ohne bauliche Maßnahmen im LSG Flst. 261 auszukommen, in der Hoffnung möglichst schnell eine Baugenehmigung zu bekommen.</p>	<p>Die angesprochenen Flächen liegen nur teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Nur auf diese Flächen kann sich ein Antrag auf Ausgliederung aus dem LSG beziehen, soweit eine Ausgliederung von Seiten des Verordnungsgebers für erforderlich gehalten wird. Auf den außerhalb des Geltungsbereiches sollen gelegenen Flächen sollen planungsrechtlich keine Änderungen vorbereitet werden.</p>	N
		<p>-Grundflächenzahl (TF 3.1.) Es wäre schön wenn uns hier auch etwas mehr Freiheit gelassen wird. Ich denke einen Gartenbaubetrieb kann / sollte nicht mit z.B. einem Baumarkt verglichen werden.</p>	<p>Mit der in TF-Nr. 3.1 festgesetzten Grundflächenzahl von max. 0,8 ist der Nutzung des Gartenbaubetriebes ein hohes Maß an Flexibilität bei der Ausnutzung des im Geltungsbereich gelegenen Teilgrundstücks eingeräumt worden. Die Festsetzung berücksichtigt die im Bestand hohe Versiegelung. Für darüber hinaus gehende Erhöhungen ist keine Notwendigkeit erkennbar.</p>	N
		<p>-Dacheindeckung / -flächen (TF 18.3) Ich gehe davon aus, dass GWH hiervon ausgeschlossen werden bzw. Glas und / oder Doppelstegplatten zulässig sind. Ebenso sonstige Richtlinien. Dachneigung hat oft etwas mit der GWH Konstruktion und deren späteren Wirtschaftlichkeit zutun. Speziell bei den vorgefertigten GWH ist</p>	<p>Die Festsetzungen zur Dacheindeckung unter lfd. Nr. 18.3 betrifft Dächer mit einer relativ steilen Neigung, die bei Gewächshäusern nicht anzutreffen ist.</p>	N, V

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“

– Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben v. 04.10.2013 –

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		<p>praktisch kein Spielraum bei der Gestaltung der Dachflächen / -neigung.</p> <p>- Bezüglich Einfriedungen (TF 20.1 + 20.4): Hat sich, soweit ich mich erinnere, zwar schon positiv verändert, aber auch hier wäre für uns eine Ausnahme besser. Wir haben bisher keinen neuen Zaun geplant, aber sobald Einbrüche zunehmen würden oder Wildverbiss auftreten sollte, wäre ein höherer Zaun angebracht. Daher wenigstens mit diesen Begründungen, mit einer Ausnahme versehen. Einbruch und Wildverbiss, mit der damit verbundenen Entscheidung, den Zaun zu erhöhen, lässt sich schließlich Nachweisen. Für die Art der Zäune wäre auch eine Ausnahme sinnvoll (siehe 20.7. und 20.8.). Ansonsten wird sich in absehbarer Zeit an der Höhe von unserer Seite nichts verändern. Ausnahmen wie bei der Kirche, bei 20.5, 20.8, 20.9?</p> <p>Bezüglich TF 22.4: Hier dasselbe wie bei 22.3. und 22.2. An die Stellplatzordnung wird sich in jedem Fall gehalten. Je nach Kundenvolumen wollen wir darüber hinaus Parkplätze mit der Zeit ausbauen/ erweitern. Pflanzen werden eher in kleineren Umfang angepflanzt, sollten aber aus wirtschaftlichen Gründen nicht zum Zwang werden. Für Ausnahmen wären wir sehr dankbar. In der Gehölzschutzsatzung wurden für Gartenbaubetriebe auch schon verträgliche Ausnahmen/ Rechte geschaffen. Auch in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit eines Betriebes. Möglich wären nur weniger sinnvolle Pflanzungen unter / bei den bestehenden Bäumen im hinteren Teil, die keinen wirklichen Beitrag bedeuten. Unsere Parkflächen haben als Untergrund etwas Betonrecycling bzw. Schotter und Sand. Das Wasser kann wunderbar abfließen. Gilt das schon als versiegelt? Können wir bauliche Maßnahmen treffen, damit wir gute, aber auch für die Umwelt verträgliche Parkflächen bekommen, die nicht als versiegelt gelten?</p> <p>Bezüglich III. Hinweise Nr. 4. Falls bei Neubau und Abriss auch auf uns zutreffend(?), sollte es hier meiner Meinung gebäudeabhängig gemacht werden. Bei älteren Häusern, wie in dem mein Großvater gewohnt hat, könnte es ggf. ja Sinn ergeben, aber die einzigen Wildtiere leben bei uns weder an noch in den Gebäuden. Für diese Feststellung brauche ich auch keinen Biologen. Wenn wir hier nur privat wohnen würden, gebe es an sich nichts zu bean-</p>	<p>Im Hinblick auf die Bedürfnisse des Gartenbaubetriebes und die Bestandssituation ist die Möglichkeit zur Errichtung einer höheren Einfriedung in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Für darüber hinausgehende Erhöhungen oder die Zulassung z. B. auch geschlossener Einfriedungen (wie Mauern) ist keine Notwendigkeit erkennbar. Geschlossene Einfriedungen entsprechen hier nicht dem Orts- und Landschaftsbild.</p> <p>Textliche Festsetzung 22.4 bezieht sich auf Ausgleichsregelungen für Flächen am Ufer des Machnower Sees, nicht auf das Grundstück der Gärtnerei „Zehlendorfer Damm 212a“. Inwieweit eine Fläche als überbaut und damit versiegelt anzusehen ist, bestimmt sich nach den Vorgaben des Bau- und Planungsrechts.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Regelungen gelten in dem angegebenen Umfang und beruhen auf entsprechenden naturschutzgesetzlichen Bestimmungen.</p>	<p>N</p> <p>N</p> <p>N</p>

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“

– Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben v. 04.10.2013 –

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		<p>standen oder anders gesagt, könnte ich damit besser leben. Als Gartenbaubetrieb müssen wir allerdings an Vieles denken, was bei Anderen belanglos ist.</p> <p>Wie auch bei dem Thema mit dem LSG, will ich nichts unversucht lassen, damit für uns später Nachteile ausgeschlossen sind. Änderungen und Ausnahmen wie für die neuen Kirchenräume wären für uns daher auch wünschenswert.</p> <p>Die Änderung des B-Plans "Altes Dorf" verursacht für uns vermutlich auch eine längere Wartezeit für das Bauantragsverfahren, was unsere Zeitplanung durcheinander bringt und für uns höhere Kosten verursachen könnte. Eigentlich brauchen wir die Genehmigung noch vor Jahresende, um den Bau sicherzustellen und so klimafreundlich zu bauen, wie wir uns das vorstellen (Abhängig von Fördergeldern). Daher würden wir uns über einen schnellen Satzungsbeschluss freuen.</p>	Kenntnisnahme.	K