

**Stadt Zossen, Ortsteil Wünsdorf
Bebauungsplan 44/03-a
„Am Bahnhof“ – 2. Änderung**



Zusammenfassende Erklärung
Nach § 10 Abs. 4 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Berücksichtigung der Umweltbelange	3
1.1 Umweltbericht.....	3
1.2 Umweltprüfung	3
1.2.1 Bearbeitungsstufen	3
1.2.2 Methodische Vorgehensweise und verwendete Fachgutachten.....	3
1.2.3 Fortschreibung des Umweltberichtes.....	3
1.2.4 Ergebnis der Umweltprüfung.....	4
2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	4
2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	4
2.2 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit.....	4
2.3 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, Abstimmung mit den Nachbargemeinden	5
3. Fazit	5
4. Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten	5

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

1.1 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Rahmen der Änderung des B-Planes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erwarteten Umweltauswirkungen bezogen auf die Änderungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht ist im Abschnitt 6 gem. § 2a BauGB ein gesonderter Bestandteil der Begründung und war Bestandteil des Beteiligungsverfahrens nach § 3 und 4 BauGB.

1.2 Umweltprüfung

1.2.1 Bearbeitungsstufen

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung zur Änderung des Bebauungsplans umfasste verschiedene Bearbeitungsstufen:

1. Bestandsaufnahme und Bewerten des Plangebietes, teilweise auch angrenzender Bereiche;
2. Beachten fachgesetzlicher Vorgaben, Programmatiken und fachlicher Standards;
3. Auswerten der grünordnerischen Untersuchung zum Plangebiet;
4. Bewerten der ausgewerteten Quellen, Erarbeiten von Empfehlungen und Hinweisen zum Planverfahren, insbesondere hinsichtlich erforderlicher Festsetzungen im Bebauungsplan
5. Einzelabstimmungen mit Behörden.

1.2.2 Methodische Vorgehensweise und verwendete Fachgutachten

Die Methoden der verwendeten Fachgutachten umfassen u.a.:

- Empirische Bestandsaufnahmen vor Ort,
- Biotopbewertung, verbal-argumentative Bewertung.
- Auswertung der Fachgutachten zum Lärmschutz

Der Umweltbericht entsteht erstmalig zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Er wird im Laufe des Verfahrens dem jeweiligen Planungsstand entsprechend fortgeschrieben und seine Aussagen und Inhalte werden detailliert.

Die im Rahmen der grünordnerischen Untersuchung erstellte Eingriffsbewertung enthält konkrete Hinweise zur Vermeidung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die enthaltenen Hinweise und Empfehlungen wurden geprüft und unter Berücksichtigung bauplanungsrechtlicher Aspekte als Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Im Hinblick auf die Vermeidung und den Ausgleich von negativen Auswirkungen wird die Handlungsanleitung zum Vollzug der Eingriffsregelung in Brandenburg (Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg 2003) zu Grunde gelegt.

Die Eingriffsregelung nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz, § 12 Brandenburger Naturschutzgesetz sowie § 1a (3) BauGB wird im Rahmen des hier vorgelegten Umweltberichts als gesondertes Kapitel abgehandelt. Aufbauend auf die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird eine zusammenfassende flächenbezogene Bilanzierung der relevanten Schutzgüter durchgeführt.

1.2.3 Fortschreibung des Umweltberichtes

Der Umweltbericht wurde im Laufe des Verfahrens dem jeweiligen Planungsstand entsprechend fortgeschrieben und seine Aussagen und Inhalte wurden detailliert.

Der Umweltbericht enthält konkrete Hinweise zur Vermeidung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die enthaltenen Hinweise und Empfehlungen wurden geprüft. Da sich der festgesetzte Grünflächenanteil mit der 2. Änderung vergrößert und das Maß der baulichen Nutzung durch

die Verringerung der möglichen Vollgeschosse verringert, werden keine zusätzlichen Umweltauswirkungen erwartet.

Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf hinsichtlich des Artenschutzes bezogen auf das Vorkommen der Zauneidechse wurde nicht berücksichtigt, da wirkungsvolle Schutzmaßnahmen nur im Rahmen der Realisierung von konkreten Baumaßnahmen sinnvoll sind.

1.2.4 Ergebnis der Umweltprüfung

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die Nutzungsmöglichkeiten den derzeitigen städtebaulichen Erfordernissen angepasst werden. Änderungserfordernisse betreffen im Wesentlichen die Erschließungsstraßen und öffentliche Grünflächen, die sich aus verschiedenen Gründen als nicht umsetzbar erwiesen haben.

Auf Grund der Ergebnisse des Umweltberichtes ist zu erkennen, dass sich mit der Planänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund einer geringeren Bodenversiegelung ergeben.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild sind nicht erheblich bzw. können durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan vermieden werden.

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes wird die Nutzungsdichte im Plangebiet verringert. Durch die Verkleinerung der Gewerbe-, Mischgebiets- und Straßenverkehrsflächen um rund 0,29 ha, von rund 80 Prozent überbaut und versiegelt werden können, wird die Versiegelung im Plangebiet signifikant verringert.

Aufgrund der Ergebnisse des Umweltberichtes ist zu erkennen, dass sich weitere erhebliche Umweltauswirkungen der Planung aus potenziell möglichen Verlusten von Lebensstätten geschützter Vogelarten und Fledermäuse ergeben, die durch die Schaffung entsprechender Ersatzquartiere im Rahmen der Gebäudesanierung kompensiert werden können.

Zur Sicherung der Beachtung artenschutzrechtlicher Belange ist im Zuge der von der Stadt Zossen geplanten Abriss- und Sanierungsarbeiten eine ökologische Bauleitung durchzuführen, um den Schutz von Individuen und Lebensstätten der geschützten Arten konkret zu gewährleisten.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Entsprechend § 3 und 4 BauGB wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange während des Änderungsverfahrens beteiligt.

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Beschluss über den Bebauungsplan zu ändern wurde am 17.12.2014 (Beschluss-Nr. 082/14) von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Aufgrund der Größe und Betroffenheit des Geltungsbereichs der 2. Änderung wird die Änderung des Bebauungsplans im Regelverfahren und damit nach § 3 und 4 BauGB durchgeführt. Die Auslegungsfristen der frühen Beteiligung wurden im Amtsblatt für die Stadt Zossen Nr. 2/2015 am 23.02.2015 bekanntgemacht.

Die Öffentlichkeit wird frühzeitig über die Ziele und Inhalte der Planung in Form einer öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung in der Zeit vom 16.03. bis 02.04.2015 informiert.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht

2.2 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit

Der in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 20.05.2015 gebilligte Entwurf des B-Plans Nr. 44/03-a „Am Bahnhof“ 2. Änderung, Stand: 13.04.2015 (Beschluss-Nr. 105/09) wurde einschließlich Begründung mit Umweltbericht ab dem 30.06.2015 bis zum 31.07.2015 öffentlich ausgelegt. Der Beschluss und die Auslegungsfristen wurden im Amtsblatt für die Stadt Zossen Nr. 07/2015 am 22.06.2015 bekanntgemacht.

Es wurden von der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgebracht.

2.3 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.03.2015 frühzeitig beteiligt und erneut mit Schreiben vom 18.06.2015 um Stellungnahme gebeten.

Die Hinweise und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Abwägung durch die Stadtverordnetenversammlung geprüft. Über den Umgang mit den Hinweisen und Anregungen im weiteren Verfahren bzw. über die Berücksichtigung der Hinweise und Anregungen wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 07.10.2015 beschlossen. Sofern Anregungen nicht berücksichtigt werden konnten wurde dies begründet. Die Abwägungsergebnisse der einzelnen Stellungnahmen sind im Abwägungsprotokoll zusammengefasst, das der Begründung als Anlage beigefügt wurde.

Da der Entwurf des B-Plans 2. Änderung nicht wesentlich geändert wurde, konnte das Planverfahren abgeschlossen und der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Die Abwägungsergebnisse wurden den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 21.10.2015 mitgeteilt.

3. Fazit

Bei der Realisierung aller Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sein.

4. Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten

Ein Verzicht auf die Planänderung insgesamt würde dazu führen, dass die Erschließungsarbeiten in den geplanten Gewerbegebieten 1 bis 13 sowie im MI 1 nicht ordnungsgemäß beendet werden können.

Insofern bieten sich letztendlich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten für das Erreichen der städtebaulichen Ziele für den Planbereich an.

Zossen,

Bürgermeisterin