

Stadt Zossen

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Berliner Allee/Gutstedtstraße“ der Stadt Zossen

Ortsteil Wünsdorf



29.01.2021

Inhalt

1	Vorbemerkung	4
2	Planungsziele.....	4
3	Planinhalte	4
4	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	5
4.1	Umweltbericht.....	5
4.2	Umweltprüfung	6
4.2.1	Bearbeitungsstufen	6
4.2.2	Methodische Vorgehensweise und verwendete Fachgutachten	6
4.2.3	Ergebnis der Umweltprüfung.....	7
5	Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	9
5.1	Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans.....	9
5.2	Frühe Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und frühe Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB.....	9
5.3	Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit (Entwurfsbeschluss).....	10
5.4	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.....	10
5.5	Beschlüsse zu erneuten Beteiligungen der Öffentlichkeit und erneuten Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB sowie Abstimmungen mit den Nachbargemeinden	11
5.6	Abwägungs- und Satzungsbeschlüsse, Mitteilungen der Abwägungsergebnisse.....	11
6	Umgang mit geprüften, anderweitigen Planungsmöglichkeiten	12

1 Vorbemerkung

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 Planungsziele

Innerhalb des Plangebietes soll Baurecht für großflächigen und sonstigen Einzelhandel geschaffen werden. Die Lage des Plangebiets im Zentrum des Ortsteils Wünsdorf trägt zur Stärkung des Ortszentrums und der Einzelhandelsstruktur bei. Ergänzende Nutzungen und erforderliche Nebenanlagen sollen ermöglicht werden.

Insbesondere soll die Sortimentsstruktur erweitert und qualitativ erhöht werden. Die Ansiedlung eines Vollversorgers ergänzt das Angebot der Nahversorgung, das im Ortsteil Wünsdorf im Wesentlichen durch Discounter und kleine Läden bestimmt wird.

Mit der Ansiedlung eines sonstigen Einzelhandelsbetriebs (Multisortimente-Markt) soll eine Lücke im Sortiment des Ortsteilzentrum Wünsdorf geschlossen werden. Die Ausweisung des Einzelhandelsstandortes entspricht dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Zossen. In einem Verträglichkeitsgutachten konnte nachgewiesen werden, dass es keine unzulässigen Auswirkungen auf andere Einzelhandelsstandorte in der Stadt Zossen oder den Nachbargemeinden geben wird.

Aufgrund der direkten Lage an der viel befahrenen Kreuzung Berliner Allee/ Gutstedtstraße/ Straße „Am Bahnhof“ soll eine Teilfläche im Plangebiet als öffentliche Verkehrsflächen gesichert werden, die ggf. für einen zukünftigen Kreisverkehrsplatz erforderlich sein könnten. Eine konkrete Planungsabsicht des Landesbetriebs Straßenwesen als Baulastträger besteht nicht. Es handelt sich somit um eine reine Flächenvorsorgemaßnahme.

Die vorhandene Anliegerstraße, die das Plangebiet teilt, soll verschoben werden, so dass die Anforderungen an einen zeitgemäßen Vollversorger erfüllt werden können. Die Anbindung des südlich angrenzenden Wohngebiets soll weiterhin gesichert werden. Die Verlegung der Anliegerstraße wird im städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert.

3 Planinhalte

Gemäß dem o. g. Planungsziel werden im Wesentlichen folgende Planinhalte festgesetzt:

- Fläche für Sondergebiete mit entsprechender Zweckbestimmung

- Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung der Grundflächenzahl und die maximal zulässige Höhe, überbaubare Grundstücksfläche
- Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der südlich angrenzenden Bebauung)
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Flächen zur Sicherung der vorhandenen übergeordneten Wasserleitung
- Ergänzende Textliche Festsetzungen zur Art der Nutzung, zum Leitungsrecht, zum Immissionsschutz und grünordnerische Textfestsetzungen.
- Nachrichtliche Übernahmen (N) und Hinweise (H) zur Kampfmittelbelastung, zu Bau- und Bodendenkmalen und Artenschutz.

Zum vorhabenbezogenen gehört ein Vorhaben- und Erschließungsplan, in dem die konkrete Nutzung des Plangebiets dargestellt ist. Die Lage der Gebäude, der Stellplätze, die Lage der neuen Anliegerstraße und der Anlieferung des Vollversorgers sind ersichtlich.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

4.1 Umweltbericht

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Der Umweltbericht wurde im Aufstellungsverfahren dem jeweiligen Entwurf des Bebauungsplans als Teil der Begründung entsprechend angepasst.

Die Umweltbelange fanden im Bebauungsplanverfahren insofern Berücksichtigung, dass die Kompensation hinsichtlich der Waldinanspruchnahme durch Erstaufforstung und ökologische Waldumbaumaßnahmen vertraglich gesichert. Die Flächen dafür liegen außerhalb des Plangebiets und außerhalb Stadtgebiets Zossen. Sie wurden vertraglich gesichert. Im Bebauungsplan wurden die Umweltbelange derart berücksichtigt, dass eine Festsetzung zur Befestigung von Stellplätzen Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau getroffen wurde. Die Gebäudehöhe wurde begrenzt. Des Weiteren wurde festgesetzt, dass auf dem Grundstück Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume nach Baumschutzverordnung erfolgen müssen. Die Bäume sollen zur Gliederung der Stellplätze dienen, um so das Mikroklima auf dem Parkplatz zu verbessern.

Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt auf dem Grundstück, so dass der Eingriff in das Schutzgut Boden vermindert wird. Als Ausgleich für die neue Bodenversiegelung wurde eine Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebiets und außerhalb des Stadtgebiets Zossen vertraglich gebunden. Maßnahmen zum Artenschutz wurden ebenfalls vertraglich in der Nachbarschaft des Plangebiets vereinbart.

Durch die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet, kann der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung gewährleistet und eine vertragliche Nachbarschaft gesichert werden.

4.2 Umweltprüfung

4.2.1 Bearbeitungsstufen

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan umfasst verschiedene Bearbeitungsstufen:

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

Die Methoden der verwendeten Fachgutachten umfassen u.a.:

- Empirische Bestandsaufnahmen vor Ort,
- Biotopbewertung, verbal-argumentative Bewertung.
- Brutvogelkartierung
- Voruntersuchen zu Schallimmissionen.

4.2.2 Methodische Vorgehensweise und verwendete Fachgutachten

Ziel und Gegenstand der Umweltprüfung ist es, den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt, insbesondere Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung und des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes zu ermitteln und zu bewerten.

Dazu wurde die folgende vorliegende Untersuchung für die Bewertung herangezogen:

- Dr. Carsten Hinnerichs: Brutvogelkartierung und Kartierung von Höhlen und Kontrolle auf Höhlenbrüter, Erfassung potentieller Sommerquartiere von Fledermäusen, Endbericht April – Juni 2017
- S A B Scholz Akustikberatung Planung · Beratung · Begutachtung · Messung, Voruntersuchung Nr. 18818-VU zur Schallimmission ausgehend vom geplanten Verbrauchermarkt am Standort Berliner Allee/Gutstedtstraße in 15806 Zossen OT Wünsdorf, September 2018

Der Umweltbericht wurde nach Erarbeitung des Vorentwurfs als Bestandteil der Begründung erstellt und im Verlauf des Verfahrens bis zum Satzungsbeschluss fortgeschrieben.

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 als Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf übernommen bzw. vertraglich geregelt.

4.2.3 Ergebnis der Umweltprüfung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ergänzung des Einzelhandelsangebotes in Wünsdorf durch einen Lebensmittelmarkt als Vollversorger (SO 1 mit 7.190 m²) und einen sonstigen Laden (SO 2 mit 2.500 m²) durch einen Vorhabenträger geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 11.690 m², die aktuell zum größten Teil mit Wald bestanden ist und im südwestlichen Teil als Anwohnerparkplatz genutzt wird.

Zur Ermittlung und Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung im Rahmen der Umweltprüfung wurden naturschutzfachliche und faunistische Untersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis davon wurden die planbedingten Auswirkungen auf die Natur und die Landschaft ermittelt und bewertet.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen der Planung sind zu erwarten:

- Der planbedingte Verlust von ca. 7.651 m² naturnahem Laubwald
- Der Verlust von 10 Stück nach BaumschutzVO T-F geschützten Bäumen
- Der Verlust und die Beeinträchtigung von Boden als Puffer, Speicher und Versickerungsfläche für Regenwasser durch die zulässige Überbauung einer Fläche von maximal 7.524 m².

Zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der voraussichtlich nachteiligen Planauswirkungen ist es erforderlich, zweckentsprechende Festsetzungen innerhalb des Plangebietes zu treffen und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches der Planung zu sichern. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen:

Naturschutzrechtlicher Ausgleich/Ausgleich nach Landeswaldgesetz

Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden beträgt 7.524 m². Für den Waldverlust ergibt sich ein Kompensationsbedarf bei einem Kompensationsfaktor von 1:2,5 von insgesamt 19.127 m². Für der geplanten Kompensation der Waldumwandlung ist eine Erstaufforstung von 7.651 m² und Waldumbaumaßnahmen auf einer Fläche von 12.932 m² erforderlich.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch die Aufwertung von Bodenfunktionen im zertifizierten Flächenpool „Grenzelwiesen“ der Flächenagentur Brandenburg GmbH kompensiert. Mit der Maßnahme wird eine Aufwertung der Bodenfunktion durch Extensivierung der Bodennutzung (Umwandlung Intensivgrünland in Extensivgrünland) und eine Wiedervernässung auf einer Fläche von 15.048 m² durchgeführt. Mit der Maßnahme ist der Eingriff in das Schutzgut Boden vollständig kompensiert.

Der Ausgleich nach Landeswaldgesetz erfolgt durch Erstaufforstung von 7.651 m² und Waldumbau. Bei einer Kompensation durch Erstaufforstung und ökologischen Waldumbaumaßnahmen sind neben der Erstaufforstung von 7.651 m², ökologische Waldumbaumaßnahmen auf einer Fläche von mindestens 12.932 m² erforderlich.

Der Kompensationsbedarf von 7.651 m² für die Erstaufforstung wird durch die vertragliche Sicherung einer genehmigten Erstaufforstungsfläche (Landesbetrieb Forst, Oberförsterei Lehnin; Gesch._Z.: LFB 13.03-7020-06/06/18) in der Gemarkung Warchau im Naturraum Mittlere Mark mit einem Drittanbieter (Ewald Endres) erbracht. Auf der Fläche wird im Herbst/Winter 2019/20 ein Mischbestand aus Birke und Kiefer einschl. Waldrandgestaltung angelegt.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den Vegetationsverlust (Schutzgut Pflanzen und Tiere von 7.651 m² kann darauf angerechnet werden. Zusätzlich werden auf einer Fläche von 12.932 m² ökologische Waldumbaumaßnahmen durchgeführt. Die Fläche liegt innerhalb des Naturraums „Mittlere Mark“ in der Gemarkung Schönwalde, Flur 1, Flst. 34. Hier wurde ein bereits genehmigtes Projekt über einen Drittanbieter (NaturePen-Büro für Forst- und Landwirtschaft) vertraglich gesichert.

Der Ausgleich für das Schutzgut Boden erfolgt durch die Aufwertung von Bodenfunktionen im innerhalb des Naturraums „Mittlere Mark“ gelegenen zertifizierten Flächenpool „Grenzelmiesen“ der Flächenagentur Brandenburg. Mit der Maßnahme wird eine Aufwertung der Bodenfunktion durch Extensivierung der Bodennutzung (Umwandlung Intensivgrünland in Extensivgrünland) und eine Wiedervernässung auf einer Fläche von 15.048 m² durchgeführt. Die rechtsverbindliche Sicherung der Fläche erfolgte durch Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Flächenagentur Brandenburg GmbH.

Der Kompensationsbedarf für Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere und das Schutzgut Boden kann auf diesen Flächen vollständig gedeckt werden.

Als Ausgleich für den Verlust von dauerhaft geschützten Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen werden im Umfeld des Plangebietes (nördlich der Gutstedtstraße) insgesamt 10 Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten sowie 6 Fledermauskästen an geeigneten Bäumen angebracht. Ein Gestattungsvertrag mit der Flächeneigentümerin EWZ wurde geschlossen.

Da diese Maßnahmen nur außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden können erfolgt ihre rechtsverbindliche Sicherung im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan, der Bestandteil des Satzungsbeschlusses sein wird.

Als Ausgleich für den planbedingten Verlust geschützter Bäume wird im Bebauungsplan die Pflanzung von 25 Bäumen textlich festgesetzt.

Durch die Festsetzungen zum Lärmschutz im Bereich der Lieferrampe des Verbrauchermarktes können die gesetzlichen Richtwerte zum Lärmschutz eingehalten und damit die verträgliche Nachbarschaft zur südlich angrenzenden Wohnbebauung gewährleistet werden.

Fazit

Zum Abschluss der Umweltprüfung des Bebauungsplans ist einzuschätzen, dass die voraussichtlich absehbaren erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelbar und eingrenzbar sind, deren Wirkung vermieden, vermindert und an anderer Stelle ausgeglichen werden kann und dass letztendlich von der

Planung insgesamt keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die eine Durchführung des Planverfahrens unmöglich machen.

Unter Berücksichtigung dieser Gesamteinschätzung und der Ergebnisse der Umweltprüfung ist eine Erforderlichkeit zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt nicht gegeben.

5 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

5.1 Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 05.10.2016 (Beschluss-Nr. 053/16) von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Aufgrund der Beurteilung als Vorhaben im Außenbereich wird das Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren und damit nach § 3 und 4 BauGB durchgeführt. Die Auslegungsfristen der frühen Beteiligung wurden im Amtsblatt für die Stadt Zossen Nr. 07 am 26.06.2017 bekanntgemacht.

5.2 Frühe Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und frühe Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB

Auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen vom 05.10.2016 wurde die frühe Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung vom 04.07.2017 bis einschließlich 18.07.2017 durchgeführt. Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die Planungsanzeige (Schreiben vom 30.06.2017) und eine frühe Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den betroffenen Nachbargemeinden wurden mit gleichem Schreiben durchgeführt. Insgesamt wurden 23 Behörden, sonstige Träger und Nachbargemeinden beteiligt. 15 Stellungnahmen wurden abgegeben.

Aus den vorgebrachten Anregungen ergaben sich Änderungen des Entwurfs. Die Begründung wurde ergänzt.

5.3 Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit (Entwurfsbeschluss)

Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen wurde der Entwurf des Bebauungsplans erstellt und in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 21.03.2018 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

5.4 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 05.04. bis 07.05.2018 durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut, parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit mit Schreiben vom 09.04.2018 und das Landesamt für Umwelt erneut mit Schreiben vom 17.07.2018 beteiligt. Insgesamt wurden erneut 23 Behörden, sonstige Träger und Nachbargemeinden beteiligt. 16 Stellungnahmen wurden abgegeben.

Die Stellungnahmen aus der frühen und der erneuten Beteiligung wurden ausgewertet. Aufgrund der Anregungen wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wie folgt überarbeitet:

In der Planzeichnung wurde die Zweckbestimmung für das SO 2 geändert. In diesem Gebiet soll kein großflächiger Einzelhandel zulässig sein.

Insbesondere wurden die Textfestsetzungen zur Art der Nutzung entsprechend der Anregungen angepasst und neu geordnet. Es gab inhaltliche Veränderungen bzw. eine Differenzierung zu den möglichen Sortimenten.

Für die Nutzung im SO 2 wurde kein Sortiment mehr festgesetzt, sondern auf den Durchführungsvertrag verwiesen.

Aus Gründen des Lärmschutzes der angrenzenden Wohnbebauung wurde eine Fläche B entlang der südlichen Baugrenze des SO 1 im Plan festgesetzt, auf der eine Lärmschutzwand und eine Überdachung der Laderampe zu realisieren ist.

Die Maßnahmen zum Lärmschutz wurden durch die Aufnahme einer Textfestsetzung Nr. 3.1 qualifiziert. Die ergänzten Voruntersuchungen zum Lärmschutz werden der Begründung als Anlage beigelegt.

Die Nummerierung der Textfestsetzungen wurde angepasst.

Hinweise zum Artenschutz wurden in der Begründung ergänzt und auf der Planzeichnung vermerkt.

Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde ergänzt.

5.5 Beschlüsse zu erneuten Beteiligungen der Öffentlichkeit und erneuten Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB sowie Abstimmungen mit den Nachbargemeinden

Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen der verschiedenen Beteiligungsverfahren und der rechtlichen Rahmenbedingungen wurden die Entwürfe des Bebauungsplans einschließlich Umweltbericht geändert und in den Sitzungen der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und nachfolgende Beteiligungsverfahren durchgeführt:

- Beschluss des Entwurfs (Stand: 26.10.2018) am 12.12.2018
erneute Beteiligung der Behörden und TÖB mit Schreiben vom 14.12.2018
erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB vom 02. 01. bis einschließlich 18. 01.2019
- Beschluss des Entwurfs (Stand:03.03.2020) am 27.05.2020
erneute Beteiligung der Behörden und TÖB mit Schreiben vom 17.06.2020
erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB vom 23.06. bis einschließlich 24.07.2020
- Beschluss des Entwurfs (Stand:10.09.2020) am 04.11.2020
erneute Beteiligung der Behörden und TÖB mit Schreiben vom 17./23.12.2020
erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB vom 01.12.2020 bis einschließlich 18.01.2021

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen der Behörden wurde die Planzeichnung in Bezug auf die Zweckbestimmung der Sondergebiete präzisiert. Die Textfestsetzungen zu den Sondergebieten wurden entsprechend angepasst. Die Festsetzung zum Lärmschutz wurde entsprechend der Anregungen des Landkreises präzisiert. Die Begründung sowie der Umweltbericht wurden ergänzt.

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen vorgebracht.

Da nach dem letzten Beteiligungsverfahren lediglich redaktionelle Ergänzungen und Anpassungen erforderlich waren, von denen die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, war keine erneute Beteiligung erforderlich.

5.6 Abwägungs- und Satzungsbeschlüsse, Mitteilungen der Abwägungsergebnisse

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 13.03.2019 wurde im Rahmen der Abwägung über den Umgang mit den bis dahin eingegangenen Stellungnahmen beschlossen. Der vorhabenbezogene B-Plan und die Begründung wurden entsprechend der Abwägungsergebnisse (Abwägungsbeschluss) angepasst, ergänzt und berichtigt. Die Textfestsetzungen und Hinweise auf der Planzeichnung wurden entsprechend angepasst bzw. berichtigt. Der Umweltbericht wurde ergänzt.

Da aufgrund der Abwägung keine wesentlichen Änderungen erforderlich wurden, wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 13.03.2019 erstmalig als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich der Anlagen wurde gebilligt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde einzureichen.

Die Mitteilung der Abwägungsergebnisse erfolgte mit Schreiben vom 04.07.2019

Da die Änderung des Flächennutzungsplans nicht parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgte, konnte der Bebauungsplan nicht in Kraft gesetzt werden. Der Bebauungsplan wurde erneut ins Verfahren gegeben (siehe vorheriger Abschnitt).

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 27.01.2021 wurde im Rahmen der Abwägung über den Umgang mit den bis dahin eingegangenen Stellungnahmen beschlossen. Der vorhabenbezogene B-Plan und die Begründung wurden entsprechend der Abwägungsergebnisse (Abwägungsbeschluss) angepasst, ergänzt und berichtigt. Die Textfestsetzungen und Hinweise auf der Planzeichnung wurden entsprechend angepasst bzw. berichtigt. Der Umweltbericht wurde ergänzt.

Da aufgrund der Abwägung keine wesentlichen Änderungen erforderlich wurden, wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 27.01.2021 erneut als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich der Anlagen wurde gebilligt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auszufertigen und nach der Genehmigung der 3.1 Änderung des Flächennutzungsplans bekanntzumachen.

Die Mitteilung der Abwägungsergebnisse erfolgte mit Schreiben vom 29.01.2021

6 Umgang mit geprüften, anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung des Ziels, zur Abrundung des Einzelhandelsangebotes in Wünsdorf einen Lebensmittelmarkt als Vollversorger und einen sonstigen Einzelhandelsbetrieb durch einen Vorhabenträger zu errichten, bestehen gegenüber der vorliegenden Planung keine echten Alternativen.

Fazit

Von der Planung sind bei Berücksichtigung aller Kompensations- und Lärmschutzmaßnahmen insgesamt keine Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Durchführung der Planung unmöglich machen.