



**Zusammenfassende Erklärung  
gem. § 10a Abs. 1 BauGB  
des Bebauungsplanes „Birkenhain“  
Stadt Zossen OT Schöneiche  
Fassung vom Februar 2020**

### Inhaltsangabe

1. Verfahrensablauf _____	3
2. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes _____	4
3. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten _____	5
4. Wesentlicher Planinhalt _____	5
5. Berücksichtigung der Umweltbelange _____	8
6. Vermeidungs-, vorgezogene Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen _____	9
7. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen _____	11

## **1. Verfahrensablauf**

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 12.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.12.2018 im Amtsblatt für die Stadt Zossen Nr. 16, 15. Jahrgang ortsüblich bekannt gemacht.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Auslegung. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 25. April 2019 bis einschließlich 28. Mai 2019 öffentlich ausgelegt.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 18. April 2019. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich 29. Mai 2019 ihre Stellungnahme an die Stadt Zossen einreichen.

### **Öffentliche Auslegung**

Der Bebauungsplan wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2019 bis einschließlich 31.01.2020 öffentlich ausgelegt.

### **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 13.12.2019. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich 31.01.2020 ihre Stellungnahme an die Stadt Zossen einreichen.

### **Satzungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

### **Ausfertigungsvermerk**

Der Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ als Satzung ausgefertigt.

### **Bekanntmachungsvermerk**

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am \_\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich im amtlichen Verkündigungsblatt für die Stadt Zossen bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.

## **2. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat am 12.12.2018 unter Aufhebung des Beschlusses mit der Nummer 016/18 vom 21.03.2018, die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkenhain“ mit einem größeren Geltungsbereich und die Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB, beschlossen.

Im Bereich des beantragten Vorhabens gab es einen genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplan „Schöneiche Süd“ aus dem Jahr 1993, der jedoch mangels Ausfertigung und Veröffentlichung keine Rechtskraft erlangte. Geplant waren zur damaligen Zeit Gebäude mit zwei bis drei Vollgeschossen, ca. 55 bis 60 Wohneinheiten in Reihen- und Mehrfamilienhäusern sowie ein Geschäfts- und Bürohaus.

In der 1. Änderung die 1995 Rechtskraft erlangte, erfolgte die Umplanung auf 48 Wohneinheiten.

Der Entwurf zur 2. Änderung kam über eine Offenlage nie hinaus und hat ebenso keine Rechtskraft erlangt.

Eine Zeitlang wurden im Vorgriff auf ein In-Kraft-Treten der Änderung einige Bauanträge für Einfamilienhäuser positiv beschieden.

Dennoch gilt nach den vielen Jahren die Nichtumsetzung des Vorhabens das gesamte Gebiet als unbeplant und die gesicherte Bebaubarkeit ist nicht mehr gegeben.

Die zwischenzeitlich zunehmenden Anfragen zu Bauland für Einfamilienhäuser verstärken die Absicht, neues Bauland auch in den einzelnen Ortsteilen der Stadt Zossen zu schaffen.

Eine Wiederaufnahme der Entwicklung dieses Gebietes ist städtebaulich sehr zu begrüßen.

Der Bereich der bereits durch Wohnbebauungen bebaut ist, wird in die Planung mit einbezogen (Bestandssicherung).

Die weitere Entwicklung sieht einen Anschluss an die vorhandene Bebauung und Erschließung vor. So sollen an der weitergeführten Erschließungsstraße künftig freistehende Einfamilien- wie auch einige wenige Doppelhäuser in offener Bauweise auf Grundstücken von 450 bis 1.000 m<sup>2</sup> entstehen. Dies entspricht auch der örtlichen städtebaulichen Situation und rundet die bestehende Bebauung sinnvoll ab.

Auf Grund von Belangen des Naturschutzes im Plangebiet wurde zur Schaffung von gesicherten Ausgleichsflächen das Gebiet um das Flurstück 46 der Flur 4 und Flurstück 29 der Flur 2 der Gemarkung Kallinchen erweitert.

Das vorgesehene Plangebiet mit einer Größe von ca. 10,2 ha befindet sich süd-östlich des Ortsteils Schöneiche. Der Geltungsbereich des künftigen BP „Birkenhain“ überplant, wie o.g., die 1. Änderung des VEP zwar in großen Teilen, aber nicht gänzlich. Daher ist zum Teilen auch eine Beurteilung nach § 30 BauGB gegeben.

Das Plangebiet umfasst auch Flächen, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist somit auch gegenwärtig auf der Grundlage des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind schon einige Wohngebäude vorhanden.

Um auch planungsrechtlich das Gebiet als Bauland entwickeln zu können, wurde hier ein Bebauungsplanverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan ist im Besonderen erforderlich gewesen, um hier langfristig den Standort als Wohngebiet festzusetzen.

Dabei wurde auch ein Umweltbericht erstellt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden und wurden.

### **3. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der vorliegende Standort wird im Flächennutzungsplan der Stadt Zossen bereits als eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Stadt hat damit keine Flächenalternativen, die zur Prüfung in Frage kommen. Mit dem Vorhaben wird die von der Stadt angestrebte städtebauliche Entwicklung (FNP) nachgekommen.

Der Bebauungsplan kann auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Allgemeine Wohngebiete und Flächen für die Landwirtschaft sowie für Wald) insgesamt gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **4. Wesentlicher Planinhalt**

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung von Wohnbauflächen. Dabei ist das Planungsziel ein Allgemeines Wohngebiet innerhalb des Geltungsbereiches festzusetzen.

Auf Grund von Belangen des Naturschutzes sind im südöstlichen Bereich des Plangebiets gesicherte Ausgleichsflächen berücksichtigt. Die Betrachtung der naturschutzfachlichen Belange der Vermeidung, Minimierung und Kompensation voraussichtlicher Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind zu berücksichtigen.

Ferner wird auch mit dem Grund und Boden sowie der Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme sparsam und schonenden umgegangen (gem. § 1a Abs. 2 BauGB). Aus diesem Grund ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine GRZ von 0,4, die nicht überschritten werden darf, festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich auf den vorhandenen Gebäudebestand und erfährt eine sinnvolle und nachhaltige städtebauliche Entwicklung.

Folgende textliche Festsetzungen wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Birkenhain“ festgelegt:

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerkbestriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß von 0,4
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß = II
- Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

In den Allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauVNO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden.

Eine Überschreitung des in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaßes der Firsthöhe baulicher Anlagen (FH) ist durch gebäudetechnische Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen, Schornsteine, etc.) bis zu 0,5 m ausnahmsweise zulässig.

#### **3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- offene Bauweise

- Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenzen

#### **4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 450 m<sup>2</sup> aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

#### **4. Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinien

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

#### **5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

- mit der Zweckbestimmung Elektrizität
- mit der Zweckbestimmung Abwasserbeseitigung/Abwasserpumpwerk

#### **6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gartennutzung I“ und Gartennutzung II“
- öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünverbindung“ und „Spielplatz“

#### **7. Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)**

- Flächen für die Landwirtschaft

#### **8. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)**

- Flächen für Wald

#### **9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist auf einer Fläche von 43.715 m<sup>2</sup> als Sandhalb- und Sandtrockenrasen zu entwickeln.

#### **10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen „G1“, „G2“ und „GFL“

Die Fläche G1 und G2 sind mit einem Gehrecht (und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die Fläche GFL ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.

#### **11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 34 Bäume mit einem Mindestabstand von 20 m zu pflanzen. Hierzu sind die in der Artenliste I aufgeführten Arten zu verwenden. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gartennutzung II" sind 2 Bäume je zu gewiesenen Baugrundstück zu pflanzen. Hierzu sind die in der Artenliste I aufgeführten Arten zu verwenden.

#### **12. Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

- Erhaltung von Bäumen

**8. Für die Pflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:**

Artenliste I, Bäume (Qualität Hochstamm, StU 12/14, 2x verpflanzt)

Feld-Ahorn	Acer campestre	Eberesche	Sorbus aucuparia
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Elsbeere	Sorbus torminalis
Wild-Apfel	Malus sylvestris	Schwed. Mehlbeere	Sorbus intermedia
Wild-Birne	Pyrus pyraeaster	Winterlinde	Tilia cordata

## **5. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden und in einem Umweltbericht (UB) beschrieben und bewertet wurden.

Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung. In diesem Verfahren wurde der Umweltbericht mit in die Begründung integriert. Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes ist durch die Anlage 1 BauGB vorgegeben. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung der unterschiedlichen Belange berücksichtigt worden.

Für den Bebauungsplan „Birkenhain“ wurde ein Artenschutzbeitrag erstellt (Ingenieurbüro für Grünplanung und tierökologische Gutachten, Stand 29.05.2019). Gem. den gesetzlichen Vorschriften ist in diesem Kontext festzustellen, ob Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten des Anhangs IV der FHH-Richtlinie bzw. Vorkommen von europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie (VS RL) von den Zugriffsverboten des § 44 (1) BNatSchG betroffen sein könnten. Das Ingenieurbüro für Grünplanung und tierökologische Gutachten wurde am 02.03.2018 mit dem Artenschutzbeitrag für dieses Vorhaben beauftragt.

Für die Zauneidechse, Amphibien und alle nachgewiesenen europäischen Vogelarten im Untersuchungsgebiet kann eine verbotstatbestände Beeinträchtigung unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Artenschutzfachlich unüberwindbare Hindernisse stehen der Realisierung des Vorhabens nicht entgegen.

Der Artenschutzbeitrag ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Für das Verfahren des Bebauungsplanes „Birkenhain“ ist die Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)<sup>1</sup> und dem Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechtes, dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)<sup>2</sup> zu beachten.

Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Des Weiteren wird zur vertraglichen Sicherung der Umsetzung der Ausgleichs-, Ersatz-, Vermeidungs- und Artenschutzmaßnahmen ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabenträger geschlossen.

### Geschützte Biotope:

Für die Inanspruchnahme der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope wurde am 12. Juli 2019 ein Antrag für eine Ausnahmegenehmigung bei der UNB gestellt. Zur Schaffung von gesicherten Ausgleichsflächen für die Inanspruchnahme der geschützten Biotope sieht der Bebauungsplan vor, das Plangebiet um das Flurstück 46 der Flur 4 und Flurstücke 29 der Flur 2 der Gemarkung Kallinchen zu erweitern.

Mit Schreiben vom 02.10.2019 wurde durch die Untere Naturschutzbehörde folgender Bescheid erlassen:

Die für die spätere Durchführung von Baumaßnahmen im o.g. BP-Gebiet erforderliche Ausnahmegenehmigung für die Zerstörung und Beeinträchtigung von gem. § 30 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG gesetzlich geschützten Trockenrasenbiotopen wird gem. § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG, mit Nebenbestimmungen, erteilt.

---

<sup>1</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in seiner aktuellsten Fassung

<sup>2</sup> Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz), 21.01.2013



Das eingereichte Pflege- und Entwicklungskonzept ist unbedingter Bestandteil dieser Genehmigung.

Grundsätzlich ist zunächst die Vermeidbarkeit von Eingriffen zu prüfen. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (gem. § 15 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG).

## **6. Vermeidungs-, vorgezogene Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen**

Gem. dem Vermeidungsgebot (§§ 13 und 15 (1) BNatSchG) können während der Planungsphase folgende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Geltungsbereich unterlassen werden:

### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 1**

Festlegung von 0,4 als maximale Grundflächenzahl (GRZ) ohne mögliche Überschreitung.

### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 2**

Erhalt und Schutz von 13 Bäumen (zentral gelegen innerhalb des Plangebietes).

### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 3**

Festsetzung von Privaten Grünflächen zwischen den Allgemeinen Wohngebieten (3.750 m<sup>2</sup>)

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind während der Bauzeit und im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bauvorhabens zu berücksichtigen:

### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 4**

Vermeidung von Kontaminationen durch:

- sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen und Betriebsstoffen
- ordnungsgemäße Lagerung sowie sicherer Umgang mit Gefahrenstoffen
- ordnungsgemäßer technischer Zustand der Baufahrzeuge und –geräte durch regelmäßige Wartung

### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 5**

Materiallagerungen sind auf kleinstmöglicher Fläche zu realisieren.

### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 6**

Auflockerung der durch Baufahrzeuge verdichteten Bereiche durch angepasste Bodenbearbeitung.

### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 7**

Der Bodenaushub ist entsprechend den Bestimmungen des Abfallgesetzes und der Bauordnung auf der Baustelle getrennt zu erfassen, auf Wiederverwertbarkeit zu prüfen und einer Verwertung bzw. ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

### **Vorgezogene Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 8 (V CEF 1)**

Zauneidechsen:

Vorbereitung des Baufelds erst nach V CEF 3 + A CEF 2

### **Vorgezogene Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 9 (V CEF 2)**

Zauneidechsen und Amphibien:

Abgrenzung des Baugebietes durch einen Amphibien- bzw. Reptilienschutzzaun

### **Vorgezogene Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 10 (V CEF 3)**

Zauneidechsen:

Abfangen und Umsetzen der Zauneidechsen aus den Baufeldern.

**Vorgezogene Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 11 (V CEF 4)**

Zauneidechsen:

Keine Verschattung der vorhandenen Zauneidechsenhabitate am Waldrand westlich des B-Plans durch die geplante Bebauung oder durch Bepflanzungen.

**Vorgezogene Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 12 (V CEF 5)**

Zauneidechsen:

Die angrenzenden Zauneidechsenhabitate sind zu sichern und vor negativen Einflüssen der Bautätigkeiten oder der geplanten Bebauung zu sichern.

**Vorgezogene Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 13 (V CEF 6)**

Bauzeitenbeschränkung: Die Baufeldfreimachung ist nicht im Zeitraum zwischen 01. März bis 30. September durchzuführen. Dies gilt auch für die Anlage der Erschließungsstraße.

**Vorgezogene Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 14 (V CEF 7)**

Brutvögel Heidelerche:

Keine Inanspruchnahme von Grünflächen außerhalb des Baugrundstücks.

**Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen VA 1 (A CEF 1)**

Zauneidechsen:

Geeignete Flächen für die umzusiedelnden Zauneidechsen vorhalten bzw. herrichten.

**Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen VA 2 (A CEF 2)**

Brutvögel Heidelerche:

Optimierung von Grünland als Ausgleichsflächen unmittelbar angrenzend zur Eingriffsfläche.

**Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes**

Der Bebauungsplan bereitet südöstlich des Geltungsbereiches eine Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft vor. Der dort vorhandene Intensivacker von 43.715 m<sup>2</sup> (geringe naturschutzfachliche Bedeutung) und der unbefestigte Weg mit einer Fläche von 1.033 m<sup>2</sup> (geringe naturschutzfachliche Bedeutung) sollen als Ersatz für Konflikte KV sowie KB 1 bis KB 5 genutzt werden.

Dabei soll der Intensivacker in Trocken- oder Halbtrockenrasen auf der Fläche umgewandelt werden. Zusätzlich soll die Möglichkeit geschaffen werden, Gehölzstrukturen zu pflanzen um mögliche Habitatstrukturen zu entwickeln.

Durch die Maßnahmen wird der vorhandene Intensivacker deutlich aufgewertet und der Eingriff vollumfänglich ausgeglichen.

Für die Maßnahmen ist das Pflege- und Entwicklungskonzept anzuwenden (Kapitel 9.7.2).

Zur vertraglichen Sicherung der Umsetzung der Ausgleichs-, Ersatz-, Vermeidungs- und Artenschutzmaßnahmen sowie das Pflege- und Entwicklungskonzept des Trockenbiotops schließt die Stadt Zossen einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger ab.

Mit Schreiben vom 02.10.2019 wurde durch die Untere Naturschutzbehörde folgender Bescheid erlassen:

Die für die spätere Durchführung von Baumaßnahmen im o.g. BP-Gebiet erforderliche Ausnahmegenehmigung für die Zerstörung und Beeinträchtigung von gem. § 30 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG gesetzlich geschützten Trockenrasenbiotopen wird gem. § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG, mit Nebenbestimmungen, erteilt.

## **7. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen**

In dem Vorentwurf des Bebauungsplanes „Birkenhain“ vom 08. März 2019 wurden im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der **Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB** folgende Änderungen vorgenommen:

- Keine. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

In dem Entwurf des Bebauungsplanes „Birkenhain“ vom 18. Oktober 2019 wurden im Ergebnis der Beteiligung der **Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB** folgende Änderungen vorgenommen:

- Keine. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

In dem Vorentwurf des Bebauungsplanes „Birkenhain“ vom 08. März 2019 wurden im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB** folgende Änderungen vorgenommen:

- Aufnahme des Hinweises zu den Verpflichtungen von Bodendenkmalen (Begründung)
- Aufnahme der Anlagen des Versorgungsträgers (Begründung)
- Aktualisierung der Rechtsgrundlage des LEP HR (Begründung)
- Korrektur von Flächen für Wald (Begründung & Planzeichnung)
- Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens
- Anpassung der Rechtsgrundlage des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 (unwirksam)
- Korrektur der Flächen für den Ausgleich von „privater Grünfläche“ in „Fläche für die Landwirtschaft“ (Berücksichtigung des Entwicklungsgebots gem. § 8 Abs. 2 BauGB)
- Klarstellender Hinweis, dass durch den BP „Birkenhain“ die Festsetzungen des VEP „Schöneiche Süd“ außer Kraft treten (Begründung & Planzeichnung)
- Aufnahme des Hinweises zur Anwendung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) in die Begründung
- Anpassung der Anpflanzungsfestsetzung (Begründung & Planzeichnung)
- Anpassung der Festsetzung offene Bauweise von „o.“ zu „o“ (ohne Punkt)
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung (geschützte Biotope)
- Erstellung eines Artenschutzbeitrags
- Aufnahme von ergänzenden Hinweisen zum Landschaftsplan (Begründung)
- Hinweis auf geschützte Alleeen (Begründung)
- Aufnahme der Grundwasser- und Bodenverhältnisse (Begründung)
- Anpassung der Planzeichnung (Flächen für Versorgungsanlagen Zw. Abwasserbeseitigung/Abwasserpumpwerk)
- Aufnahme des Hinweises zum DVGW-Merkblatt (Begründung)
- Aufnahme des Hinweises zum Anlagenbestand des MAWV bzw. DNWAB
- Aufnahme des Hinweises zur Versorgung des Neubaugebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur

In dem Entwurf des Bebauungsplanes „Birkenhain“ vom 18. Oktober 2019 wurden im Ergebnis der Beteiligung der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB** folgende Änderungen vorgenommen:

- Ergänzung der Rechtsgrundlage LWaldG (Begründung)
- Anpassung der betroffenen Flurstücke (Begründung)
- Aufnahme des Hinweises Veränderung der bestehenden Zufahrten, Abstimmung Landesbetrieb Straßenwesen (Begründung)
- Aufnahme des Hinweises zum aktuellen Planstand des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0
- Anpassung der Abbildung zum FNP
- Anpassung des Begriffs „Sandhalb- und Sandtrockenrasen“ (einheitlich, Begründung)
- Aufnahme der Farbgebung in der Planzeichnung für die Fläche der Landwirtschaft (hellgrün, redaktionell)
- Anpassung der Planlegende zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (redaktionell)
- Anpassung Begriff „Fläche“ zu „Flächen“ (redaktionell, Planzeichnung)
- Festsetzung der Artenliste I (von Hinweis zu Festsetzung, redaktionell)
- Aufnahme des Hinweises zum Artenschutz, Kontrolle Heidelerche und Feldlerche
- Aufnahme des Hinweises von agrarförderrechtlichen Bedingungen (Handlungsmaßnahmen der Kompensationsmaßnahmen, Begründung)
- Aufnahme des Hinweises auf einen Erschließungsvertrag mit dem MAVW (Begründung)

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan „Birkenhain“ der Stadt Zossen im Ortsteil Schöneiche (Stand: 28.02.2020) beigelegt.