

# Stadt Zossen

## Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB zum Bebauungsplan „Wasserwerk Lindenbrück“ der Stadt Zossen

Ortsteil Lindenbrück



**EXEMPLAR FÜR DIE ÖFFENTLICHKEIT**

20.03.2019

## **Inhalt**

1	Vorbemerkung .....	3
2	Planungsziele.....	3
3	Planinhalte .....	3
4	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	4
4.1	Umweltbericht .....	4
4.2	Umweltprüfung.....	5
4.2.1	Bearbeitungsstufen.....	5
4.2.2	Methodische Vorgehensweise und verwendete Fachgutachten .....	5
5	Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	6
5.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung).....	6
5.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	7
5.3	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung).....	7
5.4	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a BauGB .....	7
5.5	Abwägungs- und Satzungsbeschluss .....	8
6	Fazit .....	8
7	Umgang mit geprüften, anderweitigen Planungsmöglichkeiten .....	8

## 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

Das Plangebiet und damit das gesamte Flurstück soll als Standort für das Wasserwerk ausgewiesen und dauerhaft gesichert werden. Mit dem Bebauungsplan soll dem Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden, der gleichzeitig Betreiber des Wasserwerkes und Eigentümer des Flurstückes (Plangebietes) ist, die Möglichkeit der baulichen Entwicklung eingeräumt und die Handlungshoheit über das Betriebsgelände gewährleistet werden. Neben der Sicherung des vorhandenen Anlagenbestandes und Ab-rundung durch Festsetzung als Versorgungsfläche, soll das gesamte Grundstück durch eine angemessene Einfriedung vor der Nutzung Dritter gesichert werden.

Im Plangebiet soll langfristig auch eine erforderliche Erweiterung der technischen Anlagen planungsrechtlich ermöglicht werden. Die vorhandenen Waldflächen sollen in ihrer Vegetation im Wesentlichen erhalten bleiben aber planungsrechtlich als Grünfläche festgesetzt werden. Sie sollen auch weiterhin einen Sichtschutz bieten.

Insgesamt dient der Bebauungsplan der Sicherung und Entwicklungsmöglichkeit der Anlagen des Wasserwerkes und damit der Sicherung der mengen- und qualitätsgerechten Gewährleistung der Trinkwasserversorgung großer Teile der Bevölkerung der Stadt Zossen und einiger Nachbargemeinden..

## 3 Planinhalte

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

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche
- Private Grünflächen
  - zur Sicherung der Versickerung von Niederschlags- und unbelastetem Prozesswasser und
  - als Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Textliche Festsetzungen
- Nachrichtliche Übernahmen (N) und Hinweise (H) zum Grundwasserschutz, Bodendenkmalen und Arten- bzw. Biotopschutz.

## 4 Berücksichtigung der Umweltbelange

### 4.1 Umweltbericht

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

Das Plangebiet umfasst das Betriebsgelände des Wasserwerkes Lindenbrück. Auf dem überwiegenden Teil des Geländes (ca. 10.700 m<sup>2</sup>) sind bereits seit Jahren bauliche und technische Anlagen des Wasserwerkes vorhanden. Hier befinden sich das Hallenbetriebsgebäude, die Filteranlagen bestehend aus mehreren Filtercontainern neben der Halle, die beiden Reinwasserspeicher in Form von Erdbehältern im nordwestlichen Teil, zwei offene Wasserbecken und diverse Pump- und technische Nebenanlagen.

Im Süden und im Norden befinden sich zwei Brunnen, die für die Grundwassergewinnung genutzt werden..

Auf einer Teilfläche (ca. 10.000 m<sup>2</sup>) des Plangebietes gibt es nach derzeitiger Situation Wald gem. § 2 des Landeswaldgesetzes Brandenburg. Innerhalb der Waldfläche liegt im Nordosten eine bisher offen zugängliche Versickerungsfläche, die zur Versickerung von Niederschlags-, Rückspülwasser der Filteranlagen und sonstigem unbelasteten Wasser (Trink- und Rohwasser z. B. bei einer Entleerung der Wasserspeicher) dient. Die Fläche ist naturbelassen und nicht befestigt.

Während das ober- und unterirdisch relativ dicht bebaute Betriebsgelände eingezäunt ist, wurde die Einzäunung der naturbelassenen Versickerungsanlage bzw. des Grundstückes entlang der Flurstücksgrenze durch die Forstbehörde angefochten. Der Waldbestand (Kiefernforst) des Geltungsbereiches wird nur in sehr geringem Maß durch das Baugebiet in Anspruch genommen. Der überwiegende Teil soll als private Grünfläche erhalten bleiben, was aber trotzdem eine vollständige Waldinanspruchnahme (Waldumwandlung) bedeutet.

Die Umweltbelange fanden im Bebauungsplanverfahren insofern Berücksichtigung, dass die Versorgungsfläche auf das notwendigste Minimum reduziert wurde. Die Kompensation hinsichtlich der Waldinanspruchnahme wurde durch Erstaufforstung und ökologische Waldumbaumaßnahmen vertraglich gesichert. Im Plan wurden die Umweltbelange derart berücksichtigt, dass eine Festsetzung zur Befestigung von Stellplätzen Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau getroffen wurde. Des Weiteren wurde festgesetzt, dass die privaten Grünflächen zur Sicherung der Versickerung von Niederschlags- und unbelastetem Prozesswasser dienen und aufgrund der Festsetzung mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern die Vegetation und die Eigenart des Flächen erhalten bleiben.

## **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

### **4.2.2 Methodische Vorgehensweise und verwendete Fachgutachten**

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

Dazu wurde die folgende vorliegende Untersuchung für die Bewertung herangezogen:

- r. :bsgelände des Wasserwerks in Lindenbrück Brutvogelkartierung  
Endbericht März - Juni 2018

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

### **4.2.3 Ergebnis der Umweltprüfung**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des Bestands sowie für eine mögliche Erweiterung der technischen Anlagen des Wasserwerks geschaffen werden. Die Planung dient der mittel- bis langfristigen Sicherung des gesamten Flurstücks für die betriebsbedingte Nutzung zur Gewinnung und Aufbereitung von Grundwasser und damit der umweltgerechten Versorgung des Einzugsgebiets mit Trinkwasser.

Die geplante Waldumwandlung ist Voraussetzung für die Erfüllung der Sicherheitsbelange des Eigentümers. Eine Einzäunung der zu den betrieblichen Anlagen des Wasserwerks gehörenden

bewaldeten Versickerungsfläche im Nordosten des Grundstücks ist nach Landeswaldgesetz nicht möglich. Die Einzäunung des Grundstücks wird so gestaltet, dass sie für Kleinsäuger und andere Kleintiere durchlässig bleibt.

Zum Abschluss der Umweltprüfung der vorliegenden Planung 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.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Plangebietsfläche weiterhin als Wasserwerk genutzt werden. Der Umweltzustand würde sich gegenüber dem derzeitigen Status voraussichtlich nicht verändern.

## **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 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung)**

Der Beschluss zur Aufstellung des Textbebauungsplanes wurde am 04.12.2016 (Beschluss-Nr. 056/16) von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Aufgrund der Beurteilung als Vorhaben im Außenbereich wird das Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren und damit nach § 3 und 4 BauGB durchgeführt.

Nach Durchführung und Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurde die Überführung des Textbebauungsplanes in ein normales Bebauungsplanverfahren inklusive eines Umweltberichts mit Umweltprüfung als erforderlich erachtet. Der Aufstellungsbeschluss wurde neu gefasst.

Die Auslegungsfristen der frühen Beteiligung zum Textbebauungsplan wurden im Amtsblatt für die Stadt Zossen Nr. 9/2017 am 24.07.2017 bekanntgemacht. Die Auslegung erfolgte zwischen dem 01. August 2017 und dem 18. August 2017.

Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

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

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.07.2017 um eine Stellungnahme zum Textbebauungsplan bis 01. September 2017 gebeten. Insgesamt gingen 17 Stellungnahmen ein.

Die Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden bezogen sich vorrangig auf den zunächst begonnenen Textbebauungsplan.

Im Rahmen der Verfahrensänderung hin zum normalen Bebauungsplanverfahren findet eine erneute Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden statt.

## **5.3 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung)**

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen wird der Bebauungsplan nicht mehr als Textbebauungsplan, sondern als Bebauungsplan im Regelverfahren weitergeführt.

Mit dem Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf wurde auch der Aufstellungsbeschluss angepasst (statt Textbebauungsplan, Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren). Auf eine erneute frühzeitige Beteiligung kann verzichtet werden, da die Planungsziele des Textbebauungsplanes im Prinzip beibehalten werden.

Nach Beschlussfassung des Entwurfs wurden die Behörden und TÖB erneut mit Schreiben vom 19.07.2018 beteiligt.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 31.07. bis 31.08.2018 durchgeführt.

Von den 22 Stellen, die beteiligt wurden, haben 14 eine Stellungnahme abgegeben. Aus der Öffentlichkeit wurde 2 Stellungnahmen abgegeben.

Die Fläche für die Versorgung und die mögliche überbaubare Fläche (Baufeld) wurden deutlich reduziert. Die Versickerungsfläche und weitere derzeit mit Bäumen bestandene Flächen wurde als Grünflächen ausgewiesen.

Die Textfestsetzungen und Hinweise wurden präzisiert und ergänzt. Die Planzeichenerklärung wurde angepasst.

Aufgrund der umfassenden Änderungen wird eine erneute Beteiligung nach § 4a BauGB durchgeführt.

## **5.4 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a BauGB**

Die Behörden und TÖB wurden erneut mit Schreiben vom 14.12.2018 erneut beteiligt.

Die erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB fand vom 02. 01. bis einschließlich 18. 01.2019 statt.

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen der Behörden wurde die Planzeichnung hinsichtlich der Darstellung der Abgrenzung des geschützten Biotops geändert. Die Legende und die Textfestsetzungen wurden entsprechend der Hinweise angepasst.

Die Begründung sowie der Umweltbericht wurden ergänzt.

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen vorgebracht.

## **5.5 Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 13.03.2019 wurde im Rahmen der Abwägung über den Umgang mit den Stellungnahmen beschlossen. Der 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 Bebauungsplan „Wasserwerk Lindenbrück“ in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 13.03.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich der Anlagen wurde gebilligt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Die Mitteilung der Abwägungsergebnisse erfolgte mit Schreiben vom 18.03.2019.

## **6 Fazit**

Von der Planung sind bei Berücksichtigung aller Kompensationsmaßnahmen insgesamt keine Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Durchführung der Planung unmöglich machen.

## **7 Umgang mit geprüften, anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplanes den Bestand aller Betriebsanlagen zu sichern, betriebliche Erweiterungen zu ermöglichen und eine Einzäunung des Betriebsgeländes zur Wahrung der Sicherheitsbelange des Zweckverbandes KMS zu errichten, bestehen gegenüber der vorliegenden Planung keine echten Alternativen.