

Amtsblatt

für die Stadt Zossen



15. Jahrgang

Zossen, 29.11.2018

Nr. 15

Inhaltsverzeichnis zum Amtsblatt für die Stadt Zossen 29. November 2018

Stadt Zossen mit ihren Ortsteilen: Glienick, Horstfelde, Schünow, Kallinchen, Lindenbrück Nächst Neuendorf, Nunsdorf, Schöneiche, Wündorf und Zossen
und den bewohnten Gemeindeteilen: Werben, Zesch am See, Funkenmühle, Neuhof, Waldstadt, Dabendorf

1. Amtlicher Teil	Seite
Auslegungsbekanntmachung Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Brandenburger Str. 43-47“ der Stadt Zossen gem. § 3 Abs. 2 BauGB	3 - 5

Amtlicher Teil

Auslegungsbekanntmachung

**Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Brandenburger Str. 43-47“ der Stadt Zossen
gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Der von den Stadtverordneten in der Sitzung vom 26.09.2018 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplanes „Brandenburger Straße 43-47“ und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht mit Stand vom 21.08.2018 liegen

vom 07.12.2018 bis einschließlich 18.01.2019

**im Rathaus der Stadt Zossen, Marktplatz 20 in 15806 Zossen im Konferenzraum
während der Sprechzeiten**

Mo 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Die 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Do 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Fr 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Sa 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr (jeweils am 1. Samstag des Monats) aus.

Dies ist eine erneute Offenlage, da die letzte Bekanntmachung fehlerhaft war.

Ergänzend können alle Unterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung sind, während des oben genannten Zeitraums unter www.zossen.de → Bürger → aktuelle Planungsobjekte → Bebauungsplan „Brandenburger Str. 43-47“ eingesehen werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Brandenburger Straße 43-47“ hat eine Größe von rund 2 ha und befindet sich ca. 2 km nördlich des Zentrums von Zossen zwischen der Brandenburger Straße und der Hermann-Bohnstedt-Straße. Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Zossen, Flur 2 und umfasst die Flurstücke 48 und 49 sowie 579. Letzteres ist aus der Teilung des Flurstückes 47 hervorgegangen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, ist die Errichtung eines Wohngebietes in Form von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern. Hierfür sollen nun die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Während der öffentlichen Auslegung besteht für jedermann Gelegenheit, sich über die allgemeinen Zwecke und Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Bedenken und Anregungen schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz. Sofern Sie ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben angeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung werden folgende umweltrelevante Informationen zu den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ausgelegt:

1. **Umweltbericht** StadtLandBrehm, Planungsbüro für Stadt und Landschaft, Stand August 2018
2. **Artenschutzbeitrag** StadtLandBrehm, Planungsbüro für Stadt und Landschaft, Stand August 2018
3. **Grünordnungsplan** StadtLandBrehm, Planungsbüro für Stadt und Landschaft, Stand August 2018
4. **Schalltechnische Untersuchung** Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Stand Mai 2018
5. **Eingegangene Stellungnahmen** aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

Aus dem Umweltbericht (Teil der Begründung) zum Bebauungsplan:

Schutzgut Wasser

- Grundwasserbeschaffenheit, Grundwasserneubildung

- Auswirkungen auf das Schutzgut bei Umsetzung der Planung
- Niederschlagswasserversickerung

Schutzgut Fläche und Boden

- Bodeneigenschaften und -funktion im Plangebiet
- Erosionsgefährdung, Altlasten und Kampfmittel
- Umfang der geplanten Bodenversiegelung
- Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Bestimmung und Beschreibung der vorhandenen Biotoptypen und Vegetationsstrukturen
- Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut
- Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Baumverlusten
- artenschutzrechtliche Prüfung
- zu den Artengruppen Fledermäuse, Vögel sowie Schmetterlinge
- Bestandsbeschreibung sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten und Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Mensch

- Lärmbelastung für bestehende und geplante Nutzungen (Wohnen) durch die geplante Verkehrserschließung und nahegelegenen Bahntrasse Berlin-Dresden
- Erholungsfunktion
- Auswirkungen und Vermeidungsmaßnahmen bei Umsetzung der Planung

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Beschreibung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion
- Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- Hinweise zu möglichen Bodendenkmalen im Plangebiet

Es liegen gutachterliche Informationen zu folgenden umweltrelevanten Aspekten vor:

Schutzgut Tiere

Für den Bebauungsplan ist nachzuweisen, dass das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist. Im Rahmen des vorliegenden Artenschutzbeitrags (StadtLandBrehm 2018) wurde deshalb geprüft, ob das Vorhaben mit den Vorschriften des Artenschutzrechts nach den vorgegebenen gesetzlichen Regelungen im Einklang steht. Dazu erfolgte unter anderem eine Bestandserfassung und –bewertung der relevanten Artengruppen.

Für Säugetiere, Amphibien und Reptilien, Käfer und Libellen des Anhanges IV der FFH-Richtlinie können potentielle Vorkommen zum großen Teil ausgeschlossen werden, da sie in dem vom Vorhaben betroffenen Naturraum nicht vorkommen oder aber von dem geplanten Bauvorhaben nicht betroffen sind. Fische und Weichtiere wurden aufgrund fehlender Vorkommen oder Gewässerstrukturen nicht betrachtet. Zudem ergab eine gerichtete Untersuchung auf den Großen Feuerfalter (Schmetterling) keine Hinweise auf dessen Vorkommen. Für die Gruppe der Vögel erfolgten flächendeckende Begehungen des Untersuchungsraums. Vermeidungsmaßnahmen zur Erhaltung sowie der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Tiergruppen wurden dokumentiert.

Schutzgut Mensch

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (Hoffmann-Leichter) erfolgte eine Bewertung der zu erwartenden Geräuschimmissionen, welche sowohl durch äußere Einwirkungen auf die Wohnbebauung zu erwarten sind als auch durch die geplante Wohnbebauung selbst entstehen. Aufgrund dessen werden mögliche Schallschutzmaßnahmen wie Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen und Grundrissorientierungen hinsichtlich der Lärmbelastung durch die nahegelegene Bahntrasse aufgezeigt.

Umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung liegen zu folgenden Belangen aus:

Schutzgut Wasser

- Angaben zur Niederschlagswasserableitung, Hinweise zu Bohrungen für Wärmepumpenanlagen und Erdwärmesonden (Stellungnahmen Landkreis Teltow-Fläming 02.02.2018)

- Vermeidung von Verunreinigung von Gewässern durch die Baumaßnahme, Begrenzung der Versiegelung im Sinne der Sicherung der Grundwasserneubildung, Ordnungsgemäße Niederschlagswasserversickerung (Stellungnahme Landesamt für Umwelt vom 25.01.2018)

Schutzgut Fläche und Boden

- Keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln (Stellungnahme Zentraldienst Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 26.01.2018)

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Durchführung einer Biotopkartierung, Erfordernis zur Ermittlung des Kompensationsumfangs und der notwendigen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen, Erfordernis zur Ermittlung und Darstellung des entsprechenden Arteninventars, Relevante Arten sind Fledermäuse und Vögel, Amphibien und Reptilien, erforderliche artenschutzrechtliche Prüfung durch ein Fachbüro, Überprüfung des Vorkommens des Großen Feuerfalters, Erhalt möglichst vieler Alleebäume, Hinweise auf Fällzeiten, Darstellung geeigneter Kompensationsmaßnahmen sowie Abstimmung mit der UNB (Stellungnahme Landkreis Teltow-Fläming vom 02.02.2018)

- Vom Vorhaben sind forstrechtliche Belange nicht betroffen (Stellungnahme Landesbetrieb Forst Brandenburg vom 11.01.2018)

Schutzgut Mensch

- Forderung, dass die vorhandene Wohnbebauung auf Auswirkungen durch das Bauvorhaben auf das Schutzgut Mensch zu ermitteln und zu bewerten sind. Die Untersuchung bezieht sich auf die Emissionen durch die geplanten Straßen und infolge der Errichtung und den Betrieb eines Discounters in der Nachbarschaft (Stellungnahme Landesamt für Umwelt vom 25.01.2018)

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- Bau- und Bodendenkmale sind in dem in Rede stehenden Gebiet nicht bekannt (Stellungnahme Landkreis Teltow-Fläming vom 02.02.2018)

- Im Bereich der genannten Planung sind bisher keine Bodendenkmale bekannt (Stellungnahme Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege vom 05.01.2018)

