

Stadt Zossen

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB zur 3.1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Berliner Allee/Gutstedtstraße“

Im 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	5
4.2.1	Bearbeitungsstufen.....	5
4.2.2	Methodische Vorgehensweise und verwendete Fachgutachten	6
4.2.3	Ergebnis der Umweltprüfung	6
5	Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	7
5.1	Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans	7
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.....	8
5.3	Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit (Entwurfsbeschluss)	8
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.....	8
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	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5.6	Abwägungs- und Satzungsbeschlüsse, Mitteilungen der Abwägungsergebnisse.....	9
6	Umgang mit geprüften, anderweitigen Planungsmöglichkeiten	9

1 Vorbemerkung

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Flächennutzungsplan 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.

Da es bei dem geplanten Vorhaben um großflächigen Einzelhandel geht, ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche erforderlich. Die bisherige Ausweisung als gemischte Baufläche würde der Entwicklung von großflächigem Einzelhandel entgegenstehen

3 Planinhalte

Gemäß dem o. g. Planungsziel werden in der §.1 Änderung des Flächennutzungsplans die folgende Planinhalte festgesetzt:

- Ausweisung der Fläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel
- Nachrichtliche Übernahmen (N) und Hinweise (H) zur Kampfmittelbelastung, zu Bau- und Bodendenkmalen.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

4.1 Umweltbericht

Entsprechend den rechtlichen Vorgaben sind Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen. Ziel der Umweltprüfung ist es, frühzeitig umfassend und medienübergreifend die jeweiligen Umweltfolgen des Planes zu prognostizieren und zu bewerten sowie in angemessener Weise bei der Formulierung der Planaussagen diese Umweltfolgen zu berücksichtigen. Der Umweltbericht dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Er enthält eine Beschreibung und Bewertung zu den Umweltbelangen „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“, „Boden“, „Wasser“, „Luft“, „Klima“, „Landschaft“, „Mensch und Gesundheit“ sowie „Kultur- und Sachgüter“. Des Weiteren werden die Wechselwirkungen zwischen ihnen berücksichtigt.

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

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes soll dazu führen, dass eine bisher als „gemischte Baufläche“ dargestellte Fläche als „Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Einzelhandel“ dargestellt wird. Diese FNP-Änderung beinhaltet eine Flächengröße von ~ 0,9 ha und bildet die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Berliner Allee/Gutstedtstraße“.

4.2 Umweltprüfung

4.2.1 Bearbeitungsstufen

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung zur 3.1. Änderung des Flächennutzungsplans 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 Feststellungsbeschluss fortgeschrieben.

Konkrete Regelungen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft sowie zum Schutz des Menschen werden im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

4.2.3 Ergebnis der Umweltprüfung

Mit der FNP-Änderung werden voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen vorbereitet in Form von Biotopverlusten, Habitatverlusten, Bodenversiegelungen, Lärm- und Staubemissionen, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und Verlusten an Sachgütern.

Inanspruchnahme der auf der Änderungsfläche bestehenden Waldfläche wird nach dem Landeswaldgesetz ausgeglichen. Dies erfolgt durch eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1. Zusätzlich erfolgt eine ökologische Waldverbesserung durch Aufwertung von Waldbeständen im Verhältnis 1:1,5. Da Flächen hierzu in Zossen nicht zur Verfügung standen wurden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geeignete Flächen im Naturraum „Mittlere Mark“ gesichert. Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den Vegetationsverlust kann darauf angerechnet werden.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die Aufwertung von Bodenfunktionen im zertifizierten Flächenpool „Grenzelmiesen“ der Flächenagentur Brandenburg GmbH kompensiert. Mit der Maßnahme wird eine Aufwertung der Bodenfunktion durch Extensivierung der Bodennutzung (Umwandlung Intensivgrünland in Extensivgrünland) und eine Wiedervermässung auf einer Fläche von ~1,5 ha durchgeführt. Mit der Maßnahme ist der Eingriff in das Schutzgut Boden vollständig kompensiert.

Auf Grund der Ergebnisse der Umweltprüfung ist zu erkennen, dass die FNP-Änderung selbst keine erheblichen Umweltauswirkungen unmittelbar bewirkt, jedoch Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Diese können durch geeignete Maßnahmen vermieden, verringert bzw. ausgeglichen werden, wobei die Ausgleichmaßnahmen grundsätzlich außerhalb des Gemeindegebietes von Zossen erfolgen werden und insofern im Flächennutzungsplan nicht entsprechend dargestellt werden können. Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt durch vertragliche Vereinbarungen.

Bei Nichtdurchführung der FNP-Änderung würde die Plangebietsfläche weiterhin als „gemischte Baufläche“ im FNP dargestellt bleiben, woraus sich das städtebauliche Planungsziel der Stadt ableiten lässt, diese Fläche als gemischte Wohn- und Gewerbefläche zu entwickeln.

Standortalternativen bestehen nicht, so dass auch keine Alternative zur beabsichtigten FNP-Änderung besteht.

Fazit

Zum Abschluss der Umweltprüfung des Flächennutzungsplans 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 der 3.1. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Beschluss zur Aufstellung/Offenlage der 3.1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 27.05.2020 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Aufgrund der Beurteilung als Vorhaben im Außenbereich wird das Änderungsverfahren im Regelverfahren und damit nach § 3 und 4 BauGB durchgeführt. Die Auslegungsfristen der frühen Beteiligung wurden im Amtsblatt für die Stadt Zossen Nr. 17 vom 15.06.2020 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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 3.1 Änderung des Flächennutzungsplans und der Begründung einschließlich Umweltbericht vom 23.06. bis 24.07.2020. Die öffentliche Auslegung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Zossen Nr. 07 am 15.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 18.06.2020 um Stellungnahme zum Entwurf gebeten.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurden die Legende und die Hinweise ergänzt. Die Begründung und der Umweltbericht wurden entsprechen der Anregungen und des Verfahrensstandes angepasst und ergänzt

5.3 Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlagebeschluss)

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 04.11.2020 wurde der Entwurf (Stand 10.09.2020) zur erneuten Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für die Stadt Zossen Nr. 17 vom 23.11.2020 bekannt gemacht.

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 fand vom 01.12.2020 bis einschließlich zum 18.01.2021 statt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Beteiligung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Zossen Nr. 17 vom 23.11.2020.

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die Behörden und TÖB wurden erneut mit Schreiben vom 16./23.11.2020 erneut beteiligt. Die Nachbargemeinden wurden ebenfalls beteiligt.

Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen sowie Nachbargemeinden wurden geprüft. Die Begründung und der Umweltbericht wurden entsprechend der Abwägung (siehe Anlage zur Begründung) ergänzt.

Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, ist keine neue Offenlage erforderlich.

5.5 Abwägungs- und Feststellungsbeschluss, Mitteilungen der Abwägungsergebnisse

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 27.01.2021 wurde im Rahmen der Abwägung über den Umgang mit den Stellungnahmen beschlossen. Die Planzeichnung wurde hinsichtlich der Rechtsgrundlagen angepasst und die Begründung wurde entsprechend der Abwägungsergebnisse (Abwägungsbeschluss) angepasst, ergänzt und berichtigt. Der Umweltbericht wurde angepasst und ergänzt.

Da aufgrund der Abwägung keine wesentlichen Änderungen, die die Grundzüge der Planung berühren, erforderlich wurden, wurde der Feststellungsbeschluss in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 27.01.2021 gefasst. Die Begründung und der Umweltbericht einschließlich der Anlagen wurden gebilligt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die 3.1 Änderung des Flächennutzungsplans zur Genehmigung einzureichen und nach Vorliegen der Genehmigung diese ortsüblich bekannt zu machen.

Die Mitteilung der Abwägungsergebnisse erfolgte mit Schreiben vom 28.01.2021

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.