

Stadt Zossen

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB zum Bebauungsplan „Feriencamp Märkischer Weg 53“ der Stadt Zossen



Ortsteil Wünsdorf, GT Neuhof

EXEMPLAR FÜR DIE ÖFFENTLICHKEIT
09.10.2018

Inhalt

1	Planungsziele.....	3
2	Planinhalte	3
3	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	3
3.1	Umweltbericht.....	3
3.2	Umweltprüfung	4
3.2.1	Bearbeitungsstufen	4
3.2.2	Methodische Vorgehensweise und verwendete Fachgutachten	4
3.2.3	Ergebnis der Umweltprüfung.....	4
4	Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	5
4.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung)	5
4.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	6
4.3	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung).....	6
4.4	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	6
5	Fazit	6
6	Umgang mit geprüften, anderweitigen Planungsmöglichkeiten	6

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.

1 Planungsziele

Ziel des aufgestellten Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ gem. § 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Das Plangebiet befindet sich im Gemeindeteil Neuhof des Ortsteils Wünsdorf der Stadt Zossen unweit des Großen Wünsdorfer Sees. Die Umgebung des Plangebietes ist von Erholungsnutzungen geprägt. Im Plangebiet selbst befinden sich Bungalows, die bis 2015 ebenfalls Erholungszwecken dienten. Aufgrund des nicht mehr zeitgemäßen Zustandes, z. B. hinsichtlich des Wärmeschutzes und der Sanitäreinrichtungen, stehen die Gebäude leer. Das ehemals für eine Betriebsferienanlage genutzte Grundstück weist gegenwärtig Waldcharakter auf. Der freie und gemeinnützige Träger der Kinder- und Jugendhilfe möchte hier wieder ein Angebot zur Erholung für Kinder und Jugendliche, die aufgrund ihrer benachteiligten Position Hilfe und Unterstützung benötigen, in Form eines Feriencamps schaffen.

2 Planinhalte

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

- Festsetzung zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung,
- Festsetzung zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche,
- Grünordnerische Festsetzungen.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1 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 Grundstück ist nach Mitteilung des Landesbetriebs Forst Bestandteil einer ca. 1,2 ha großen Waldfläche innerhalb des Siedlungsbereichs von Neuhof. Die Waldflächen weisen keine besonderen Erholungsfunktionen auf, da sie sich wie beim Grundstück Märkischer Weg 53 auf eingezäunten, zum Teil mit Gebäuden bestandenen Privatgrundstücken befinden und öffentlich nicht zugänglich sind.

Der Waldbestand (Kiefernforst) des Geltungsbereiches wird durch das Baugebiet in Anspruch genommen, was eine vollständige Waldinanspruchnahme (Waldumwandlung) bedeutet.

Die Umweltbelange fanden im Bebauungsplanverfahren insofern Berücksichtigung, dass die Kompensation hinsichtlich der Waldinanspruchnahme durch Erstaufforstung und ökologische Waldumbaumaßnahmen vertraglich gesichert wurde. Im Plan wurden die Umweltbelange derart berücksichtigt, dass eine Festsetzung zur Befestigung von nichtüberdachten Terrassen und Stellplätzen, Zufahrten und Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau getroffen wurde. Des Weiteren wurde festgesetzt, dass 64 Bäume anzupflanzen sind, wobei vorhandene und erhalten gebliebene Bäume angerechnet werden.

3.2 Umweltprüfung

3.2.1 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.

3.2.2 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:

- Dr. Carsten Hinnerichs: Brutvogelkartierung und Kartierung von Höhlen und Gebäuden auf Höhlen- und Gebäudebrüter, potenzielle Sommerquartiere von Fledermäusen für den Bebauungsplan „Ferien-camp Märkischer Weg 53“ in Zossen, Mai – Juni 2017

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 oder über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

3.2.3 Ergebnis der Umweltprüfung

Der Geltungsbereich beinhaltet neben einer Straßenverkehrsfläche ein Baugrundstück, welches aktuell mit den leerstehenden Ferienhütten des Kinderferienlagers bestanden und aufgrund des schlechten Zustands

der Gebäude ohne Nutzung ist. Der Wald (Kiefernforst) auf dem Grundstück wird forstwirtschaftlich nicht genutzt.

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:

- die planbedingte Inanspruchnahme und Umwandlung von Kiefernforst,
- der Verlust und die Beeinträchtigung von Boden als Puffer, Speicher und Versickerungsfläche für Regenwasser durch die zulässige Überbauung.
- der Verlust von Lebensräumen von geschützten Vogelarten und Fledermäusen.

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.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Plangebietsfläche vorerst als brachliegendes Ferienlager mit Waldbestand erhalten bleiben. Der Umweltzustand würde sich gegenüber dem derzeitigen Status voraussichtlich nicht grundlegend verändern.

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 im Wesentlichen ausgeglichen werden kann und dass letztendlich von der Planung insgesamt keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die eine Durchführung des Planung 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.

4 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.

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung)

Die Auslegungsfristen der frühen Beteiligung vom 01.08.2017 bis einschließlich 18.08.2017 wurden im Amtsblatt für die Stadt Zossen am 24.07.2017 bekanntgemacht.

Vonseiten der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen beinahe gleichen Inhalts abgegeben. Aus den vorgebrachten Anregungen ergaben sich keine Änderungen des Entwurfs.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Insgesamt wurden 22 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt. 16 Stellungnahmen wurden abgegeben.

Aus den vorgebrachten Anregungen ergaben sich keine wesentlichen Änderungen des Entwurfs. In den textlichen Festsetzungen wurden grünordnerische Festsetzungen ergänzt. Des Weiteren erfolgten Ergänzungen in der Begründung und im Umweltbericht. Darüber hinaus wurden Hinweise und eine nachrichtliche Übernahme dem Bebauungsplan hinzugefügt.

4.3 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung)

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Feriencamp Märkischer Weg 53“ wurde von den Stadtverordneten in der Sitzung vom 21. März 2018 gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Auslegungsfristen der erneuten Beteiligung vom 05.04.2018 bis einschließlich 07.05.2018 wurden im Amtsblatt für die Stadt Zossen am 26.03.2018 bekanntgemacht.

Vonseiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

4.4 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Insgesamt wurden 23 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt. 19 Stellungnahmen wurden abgegeben.

Aus den vorgebrachten Anregungen ergaben sich keine wesentlichen Änderungen des Entwurfs. In den textlichen Festsetzungen wurde eine grünordnerische Festsetzung angepasst. Des Weiteren erfolgten Ergänzungen in der Begründung, im Umweltbericht und in den Hinweisen zum Bebauungsplan.

5 Fazit

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

6 Umgang mit geprüften, anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung des Ziels, eine Neubebauung des Grundstücks für ein heutiges Anforderungen entsprechendes Feriencamp zu errichten, bestehen gegenüber der vorliegenden Planung keine echten Alternativen.