

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Aufstellungsbeschuß

Der Aufstellungsbeschuß zur Einleitung des Planverfahrens Bebauungsplan "Wohnsiedlung Machnower Chaussee" wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 21.03.2018 gefaßt.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Auslage der zum Auslegungszeitpunkt verfügbaren und bereits vorliegenden Planungsunterlagen durchgeführt. Eine Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 10. 09. bis 28. 09. 2018.

Während des Auslagezeitraumes wurden keine Hinweise und Anregungen geäußert.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Mit Schreiben vom 24.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB am Planverfahren BP "Wohnsiedlung Machnower Chaussee" beteiligt.

Mit diesem Schreiben wurden Angeschriebenen auch gebeten, sich zum Umfang und zum Detaillierungsgrad des Umweltberichtes zu äußern und umweltrelevante Informationen mitzuteilen.

Nachfolgende Behörden und Träger öffentlicher Belange äußerten Hinweise und Anregungen, die in der weiteren Planbearbeitung zu berücksichtigen waren:

Landkreis Teltow-Fläming vom 28.08.2018

Umweltamt:

- Einhaltung eines Gewässerrandstreifens am Kastaniengraben von 5,0 m.
- Bewertung: Die Baugrenze wird entsprechend zurückgenommen.

Untere Naturschutzbehörde:

- der Berechnung des Ausgleiches lt. Tabelle 1 wird nicht zugestimmt
- der Umweltbericht ist zu ergänzen
- die Biotopkartierung ist auf den neuen Geltungsbereich zu erweitern
- es ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten

Bewertung:

Mit der zwischenzeitlichen Erarbeitung des grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Fachbeitrages stehen die erforderlichen naturschutzfachlichen Aussagen zur Verfügung und werden in die Planung eingearbeitet.

Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden vom 01. 08. 2018

- Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern

Bewertung:

Die Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück ist gesetzlich im Wassergesetz geregelt.

Wasser- und Bodenverband Dahme-Notte vom 26. 07. 2018

- im Norden am Kastaniengraben ist ein 5 m breiter Unterhaltungstreifen einzuhalten

Bewertung:

Die Baugrenze wird entsprechend zurückgenommen.

Landesamt für Umwelt vom 27. 08. 2018

- die Schallschutzmaßnahmen sind zu überarbeiten

Bewertung:

Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen werden überarbeitet und ergänzt. Die Planbegrenzung und die Planzeichnung wurden auf der Grundlage der Hinweise fortgeschrieben.

Planoffenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB nach sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Der Beschuß der Stadtverordnetenversammlung zur Billigung des Planentwurfes und zur öffentlichen Auslegung der Planung wurde am 13.03.2019 gefaßt.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgt im Zeitraum vom 02.04. bis zum 09.05.2019.

Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.03.2019 am Planverfahren beteiligt.

Abwägungs- und Satzungsbeschuß

Der Abwägungs- und Satzungsbeschuß wurde am 04.12.2019 gefaßt.

Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch ist betroffen.

Im Zeitraum der Herstellung der Erschließungsanlagen und dem Bau der Wohnhäuser werden die Emissionen des Baustellenverkehrs eine zeitlich begrenzte Belastung für die Bewohner in der Umgebung des Plangebietes sein. Nach Baufertigstellung wird sich ein gering erhöhter PKW-Verkehr einstellen, der hauptsächlich durch An- und Abfahrten der Bewohner des hier entstehenden Wohngebietes verursacht wird.

Die Lage des Plangebietes direkt an der Bundesstraße 96 und die Emissionen des Straßenverkehrs wirken dauerhaft auf das Schutzgut Mensch im Plangebiet.

Im Plan wurden Lärmschutzfestsetzungen aufgenommen, damit die gesetzlichen Grenzwerte für Lärmimmissionen nicht überschritten werden.

Schutzgut Tiere

Da sich auf den Plangebietsflächen überwiegend Grasland befindet, ist die Artenvielfalt gering. Eine Beeinträchtigung der Tierwelt ist gegeben, da Lebensräume wegfallen.

Vögel

Anlagebedingte Wirkungen

Die Veränderung der derzeitigen Nutzung der betroffenen Biotope sowie die mit dem Straßenbau einhergehende Versiegelung haben voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf den Brutvogelbestand, da in den Bereichen des zu überbauenden Plangebietes keine Brutplätze nachgewiesen werden konnten. Vielmehr werden Strukturen entstehen, welche von den Vögeln als Brutplätze genutzt werden können.

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen gehen vom Straßenverkehr und von der Anwesenheit von Menschen und ihren Haustieren (Hund/Katze) aus. Da es sich um eine Anliegerstraße handelt, sind Verkehrstopfer auf Grund der geringen Geschwindigkeiten nicht zu erwarten. Es kommt durch den Verkehr wie auch durch die Anwesenheit von Menschen zu Störungen der Vögel. Für Katzen, welche nicht nur im Haus gehalten werden, stellen Vögel eine Beute dar.

Baubedingte Wirkungen

Während der Bauzeit sind Störungen durch die Bautätigkeiten zu erwarten. Betroffen von visuellen und akustischen Störungen sind ebenfalls die Brutvögel der angrenzenden Flächen. Die Störungsintensität ist abhängig von der Durchführungszeit. Der Eingriff ist für die Artengruppe der Vögel als gering anzusehen.

Schutzgut Pflanzen

Biotope

Durch die Versiegelung und Überbauung von Flächen wird es zu einem Verlust der vorhandenen Biotope kommen. Dabei handelt es sich überwiegend um den Biotoptyp Frischwiese (0,78 ha) und Ruderalfläche mit 0,53 ha. Auf einer Fläche von 0,47 ha befinden sich Erholungsgrundstücke mit Bungalows.

Die neu entstehenden Freiflächen der geplanten Baugrundstücke besitzen eine mindestens gleiche Wertigkeit (es wird sogar von einer höheren Wertigkeit ausgegangen), wie sie die Ruderalfläche momentan aufweist.

Bei 0,81 ha der Gesamtfläche kommt es zu einer Versiegelung durch Überbauung (Straße/ Gebäude). In den anderen Bereichen werden die bestehenden Biotope umgewandelt (z.B. in Grünflächen oder Gärten).

Bei den Biotopen handelt es sich überwiegend um Biotope mit einer nachrangigen bis mittleren Wertigkeit. Die Eingriffsintensität für das Schutzgut Biotope ist bedingt durch die Beseitigung und Umwandlung der Biotope als stark bzw. vernichtend anzusehen.

Pflanzen

Die im Plangebiet vorkommenden Bäume innerhalb der festgesetzten Baugrenzen müssen zur weiteren Erschließung und Baufeldfreimachung gefällt werden. Den Ersatz der zu fällenden Bäume regelt die Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming (BAUMSCHVO TF).

Die Baumgruppen an den Rändern des Plangebietes sollen erhalten bleiben.

Die vier Alleebäume (Acer spec.) im Westen des Plangebietes gehören zur gesetzlich geschützten Allee.

Schutzgut Boden

Durch die Versiegelung (Bebauung und Verkehrsflächen) werden 0,81 ha Boden dauerhaft versiegelt. Hiervon sind Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung betroffen. Die Bodenfunktionen, insbesondere die Infiltration von Niederschlägen und die Nutzbarkeit als Habitat, gehen dabei vollständig verloren. Im Rahmen der Baustelleneinrichtung und des Baustellenbetriebes kann es auf zusätzlichen Flächen zu Bodenverdichtungen kommen.

Schutzgut Wasser

Auf einer Fläche von 0,81 ha wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens unterbunden. Da eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser vor Ort möglich und im Sinne der Eingriffsminderung durchzuführen ist, bleibt die Grundwasserneubildungsrate im Eingriffsraum unbeeinflusst.

Oberflächengewässer werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Während der Baumaßnahmen kann es zu Einträgen von Kraft- und Schmierstoffen kommen (potenzielle Gefährdung).

Das Schutzgut Wasser ist von dem Vorhaben dauerhaft nicht betroffen.

Schutzgut Klima/Luft

Lokalklimatisch wird sich die Anlage der Straßen und der Bebauung nur gering auswirken. Im Bereich der befestigten Straßenflächen wird es zu einer verstärkten Aufwärmung kommen. Eine über das direkte Umfeld hinausgehende Wirkung ist nicht zu erwarten. Temporär kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu Emissionen und/oder Immissionen kommen, wodurch die Luftqualität beeinträchtigt wird.

Das Schutzgut Klima/Luft ist dauerhaft nicht betroffen.

Schutzgut Landschaft

Die vorgesehenen Bauten im Vorhabensgebiet werden sich in die vorhandene Nutzungsstruktur entlang der Machnower Chaussee in Dabendorf einfügen und stellen somit keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Eine negative Beeinflussung benachbarter Grundstücke ist nicht anzunehmen.

Das Schutzgut Landschaftsbild ist somit gering bis mäßig vom Vorhaben betroffen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind von der Umsetzung der Planung nicht betroffen.

Auswirkungen auf Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten, wie sie FFH-Gebiete, SPA-Gebiete, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete und Wasserschutzzone darstellen.

Zusammenfassung

Die Umsetzung der Planung hat erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Auswirkungen betreffen das Schutzgut Boden, der in größerem Umfang seine natürliche Funktion verliert. In Verbindung damit steht die Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen.

Der bisher im Plangebiet vorhandene Lebensraum für Tiere wird eingeschränkt.

Auch ist eine geringe Betroffenheit des Schutzgutes Mensch prognostizierbar.

Die erhebliche Beeinträchtigung von Umweltbelangen soll durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Form von Baumpflanzungen ausgeglichen werden. Da innerhalb des Plangebietes dafür keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen, sind weitere planexterne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Diese umfassen Flächenentsiegelungsmaßnahmen und Obstbaumpflanzungen zu Anlage einer Streuobstwiese.

Das Schutzgut Mensch ist durch Verkehrslärmemissionen betroffen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Da innerhalb des Geltungsbereiches nicht genügend Flächen zur Verfügung stehen, um die Kompensation des Eingriffes vollständig umsetzen zu können, werden Maßnahmen im und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Bauphase:

Den Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kommt im Rahmen der Planung besondere Bedeutung zu. Ziel ist es, aus landschaftspflegerischer Sicht geeignete Maßnahmen festzulegen, die zu einer Reduzierung der Eingriffsfolgen beitragen:

1. Versickern von Niederschlägen auf den Grundstücken und in Mulden im Bereich der Verkehrsflächen
Ziel: Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes und der Grundwasserneubildungsrate durch Versickerung auf der Fläche
2. keine zusätzliche Versiegelung für Zufahrten und Lagerplätze während der Bauphase
Ziel: Vermeidung unnötiger Eingriffe in Boden- und Wasserhaushalt
3. Es ist ein sorgfältiger Umgang mit potenziellen Schadstoffen (Kraftstoffe, Öle u.ä.) während der Bauphase sicherzustellen.
Ziel: Vermeidung zusätzlicher Eingriffe in den Naturhaushalt
4. Der Einsatz und die Nutzung von Baumaschinen muss nach dem gültigem Stand der Technik erfolgen.
Ziel: Minimierung von Lärm- und Schadstoffemissionen
5. Oberbodenabtrag ist zwischenzulagern, vor Verdichtung und Verunreinigung zu schützen und möglichst am Standort wiedereinzubauen.
Ziel: Erhalt bzw. Wiederherstellung des standortgerechten Bodengefüges
6. Erhalt der beiden Gehölzgruppen
Ziel: Erhalt der Biotopstruktur, Schutz vor Eingriffen
7. Baufeldfreimachung und Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln vom 01. März bis zum 30. September
Ziel: Vermeidung von Individuenverlusten

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Betriebsphase:

Für den Ausgleich und Ersatz der Eingriffe in Natur und Landschaft, verursacht durch die Umsetzung der Planungszielstellungen wurden Maßnahmen im grünordnerischen Fachbeitrag ermittelt.

Folgende Maßnahmen werden festgesetzt:

- E 1 Gehölzpflanzung
Da es zu einer Versiegelung von 0,62 ha kommen wird, sollen als Ausgleich je Baugrundstück zwei Bäume gepflanzt werden.
Für die neu zu pflanzenden Gehölze ist eine vierjährige Pflege (1 Jahr Fertigstellungs-, 3 Jahre Entwicklungspflege) zu gewährleisten.
- E 2 Ersatzpflanzung
Zum Ausgleich von erforderlichen Baufällungen sind 11 Bäume zu pflanzen.
Diese Pflanzungen erfolgen innerhalb der öffentlichen Grünfläche.
- E 3 Anlage öffentliche Grünfläche
Die öffentliche Grünfläche wird durch eine einmalige Mahd pro Jahr und der Entfernung des Grünschnitts offen gehalten.

Mit den Maßnahmen E 1 - E 3 können die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe nur teilweise ausgeglichen werden.

Anbringung von Nisthilfen

An geeigneten Bestandsbäumen sind 4 Nistkästen für Höhlenbrüter und 2 Fledermaus-Höhlenkästen anzubringen.

Planexterne Maßnahmen

Da innerhalb des Plangebietes keine Flächen zur Verfügung stehen, die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt werden können, sind Maßnahmen auf planexternen Flächen erforderlich.

EX1 Auf einer Fläche am Pappelweg in Zossen (Waldstadt) sind 0,56 ha Betonflächen zu entsiegeln

EX2 In der Gemarkung Miersdorf, Flur 19, Flurstück 99-teilweise ist eine artenreiche Streuobstwiese auf einer Fläche von 1,2 ha zu entwickeln und 95 Obstbäume zu pflanzen.

Zusammenfassung

Die Neuversiegelung umfasst insgesamt ca. 1,07 ha. Zur Kompensation der Eingriffe sind als Maßnahmen innerhalb des Plangebietes eine Gehölzpflanzungen und die Anlage einer Grünfläche vorgesehen.

Insgesamt werden 1,78 ha Biotopfläche (0,53 ha Ruderalfläche und 0,78 h Frischwiese) in Bauland umgewandelt und gehen somit verloren.

Der Eingriff kann durch die geplanten materiellen und monetären Maßnahmen kompensiert werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Zu den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungszielen gab es keine Alternativen. In der Umgebung des Plangebietes ist die Nutzungsart Wohnen vorherrschend. In der Stadt Zossen sind sicherlich weitere potentielle Bauflächen vorhanden. Deren Verfügbarkeit für eine Überplanung ist aber nicht gegeben.

Allgemeine Zusammenfassung

Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungszielstellungen verursacht insgesamt mäßige Auswirkungen auf die Umwelt.

Besonders betroffen sind die Schutzgüter Mensch, Boden, Pflanzen, Biotope und Landschaft.

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden, Pflanzen und Biotopen. Die vollständige Überbauung der Plangebietsflächen verändert die Biotopstruktur auf den nicht überbauten Baugrundstücksflächen. Auf den Baugrundstücken erfolgen Versiegelungen durch die Errichtung von Gebäuden, Stellflächen und Zuwegungen, die zu einer dauerhaften Versiegelung von Boden führen. Ebenfalls dauerhaft versiegelt werden die Fahrbahnflächen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Das Schutzgut Pflanzen ist betroffen, weil Bestandsbäume innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zur weiteren Erschließung und Baufeldfreimachung gefällt werden müssen.

Die bestehenden Biotopflächen werden durch die Neubebauung und Neugestaltung der Grundstücke vollständig verändert.

Das Schutzgut Mensch ist durch Verkehrslärmemissionen der angrenzenden Bundesstraße B 96 betroffen. Um gesunde Wohnbedingungen sicherzustellen, wurden Lärmschutzfestsetzungen in die Planung aufgenommen.

Insgesamt ist einzuschätzen, daß das von dem Vorhaben vergleichsweise mäßige Umweltauswirkungen ausgehen.

Stand vom 09.12.2019