

Stadt Zossen



Bauleitplanung
Marktplatz 20
15806 Zossen

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB zum Bebauungsplan „Wohngebiet Glienicker Straße – 1.BA“ im Ortsteil Dabendorf

(Stand 19. November 2020)



Darstellung Plangebiet mit Luftbild
Quelle: Auszug aus der Liegenschaftskarte – Rechtsinhaber: Land Brandenburg
Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB



Geltungsbereich des Bebauungsplanes
„Wohngebiet Glienicker Straße – 1.BA“

Inhaltsübersicht

- 1. Rechtsgrundlage**
- 2. Verfahrensablauf**
- 3. Ziel des Bebauungsplans „Wohngebiet Glienicker Straße – 1.BA“**
- 4. Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
- 6. Planungsalternativen**

1. Rechtsgrundlage

Das Verfahren zum Bebauungsplan „Wohngebiet Glienicker Straße – 1.BA“ wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S.1728) geführt.

2. Verfahrensablauf

Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Glienicker Straße – 1.BA“ wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.03.2019 eingeleitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 06.05.2019 bis einschließlich 07.06.2019. Parallel dazu wurde eine erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 03.05.2019 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden sind mit dem Planentwurf mit dem Schreiben vom 17.12.2019 erneut beteiligt worden. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum Planentwurf fand vom 17.12.2019 bis einschließlich 31.01.2020 statt. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 28.10.2020 über die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange abgewogen. Der Satzungsbeschluss wurde am 28.10.2020 gefasst.

3. Ziel des Bebauungsplans „Wohngebiet Glienicker Straße – 1.BA“

Mit der Planung sollen die Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden westlich der bestehenden „Glienicker Straße“ geschaffen werden und das Angebot an Baugrundstücken im städtischen Bereich vergrößert werden. Zusätzlich wird die Erschließung des Gebiets gewährleistet.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die Umweltsituation im Plangebiet untersucht und die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens bewertet.

Darüber hinaus liegen zum Planverfahren Fachbeiträge vor, die zur Aufstellung des Bebauungsplans angefertigt und ausgewertet wurden:

- Erschließung Vorhaben „Wohngebiet Glienicker Straße – 1.BA“
- Grünordnerischer Fachbeitrag mit:
 - o Bestands- und Konfliktplan,
 - o Maßnahmenplan,
 - o Maßnahmenverzeichnis,
 - o Gutachten Brutvogelkartierung
 - o Baumkataster
 - o Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
 - o Grünordnungsplan

Die Ergebnisse der Umweltprüfung lassen sich wie folgt kurz zusammenfassen:

Für das Schutzgut Mensch entstehen durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen sowie keine Veränderung der Erholungsfunktion. Durch das Vorhaben wird die Wohnfunktion aufgewertet.

Für vorkommende Tierarten, Pflanzen und der biologischen Vielfalt wurden im Grünordnerischen Fachbeitrag mit den artenschutzrechtlichen Untersuchungen Maßnahmen festgelegt, sodass das Vorhaben mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben vereinbar ist.

Für die Erschließung des Plangebiets wurde ein Erschließungskonzept mit Angaben zur Straßenplanung und Regenentwässerung der Straße sowie den Medien erstellt.

Das Regenwasser kann weiterhin auf den Flächen versickern. Die Straßenentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet erfolgt über die angrenzenden Grünstreifen. Zur besseren Regenwasseraufnahme wird eine Seite zusätzlich zur Mulde ausgeformt.

Die zusätzlichen Eingriffe durch den Bebauungsplan in das Schutzgut Boden wurden im Grünordnerischen Fachbeitrag untersucht und bewertet und daraus die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen abgeleitet.

Durch die Maßnahmen werden die Eingriffe gemindert und kompensiert oder gänzlich vermieden.

Die Maßnahmen im Plangebiet werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe sind zusätzlich Maßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets wurden vertraglich gesichert.

Mit dem Vorhaben ergeben sich keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Das neu geplante Wohngebiet fügt sich aufgrund der Lage im Dorfgebiet und der geplanten Durchgrünung harmonisch in das Landschaftsbild ein. Landschaftsbildprägende Strukturen werden erhalten und die benachbarten Landschaftsbildeinheiten bleiben bestehen. Änderungen der Erholungsfunktion ergeben sich nicht.

Mit dem Vorhaben sind keine Auswirkungen auf das Klima und die Luft verbunden. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung nicht zu erwarten sind.

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Hinweise zur Genehmigungspflicht ggf. zu vorhandenen Baudenkmalern, zum Biotop- und Artenschutz, zur Eingriffsregelung, zu vorhanden und geplanten Telekommunikationsleitungen, zur Anzeigepflicht von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen und zur Ver- und Entsorgung gegeben.

Die Anregungen aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden untereinander und gegeneinander abgewogen und größtenteils in die Planung eingestellt.

Der Stellungnahme der uNB des Landkreises bezüglich des Zugriffs auf Entsieglungsflächen und dessen Entsieglung wurde wie folgt nachgegangen. Die Prüfung ergab, dass solch geeignete Flächen nicht zur Verfügung stehen. Die Kompensationsmaßnahmen des Schutzgutes Boden (Versieglung) durch Pflanzmaßnahmen wurden innerhalb des Bebauungsplans festgesetzt. Die Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplans wurden gemäß § 11 BauGB vertraglich gesichert. Der Kompensationsumfang der außerhalb des Plangebiets erforderlichen Maßnahmen wurde mittels der Angaben der HVE 2009 ermittelt und bewertet. Der Kompensationsbedarf außerhalb des Plangebiets beträgt 1.044 m² und wird für Kompensationsmaßnahmen im gleichen Umfang als Ersatzzahlung bereitgestellt.

Gemäß § 6 Brandenburger Naturschutzausführungsgesetz soll abweichend von § 15 Absatz 6 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes eine Ersatzzahlung auch geleistet werden, wenn durch die Verwendung der Ersatzzahlung nach Satz 2 und 3 eine Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes mit gleichen Aufwendungen besser verwirklicht werden kann als durch Ausgleich oder Ersatz der Beeinträchtigung nach § 15 Absatz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes. Die Ersatzzahlung soll nach Möglichkeit im Gebiet des betroffenen Landkreises oder der kreisfreien Stadt ansonsten im betroffenen Naturraum verwendet werden.

Mit der Festsetzung des Umfanges im städtebaulichen Vertrag besteht die Möglichkeit der Realisierung von Maßnahmen in Zusammenarbeit mit LPV Mittelbrandenburg e.V. und BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH oder weiterer Partner.

6. Planungsalternativen

Als Planungsalternative wären für den Geltungsbereich die weitere Beibehaltung / Darstellung als landwirtschaftlich genutzte Fläche. Bei Nichtdurchführung des Plans würde kein Wohngebiet mit Gärten, Hecken und Baumbestand entstehen. Die Ackerbrache würde der Sukzession überlassen und sich langfristig zu Wald entwickeln oder wieder einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterzogen.

Durch den Bebauungsplan sollen der hohen Nachfrage und Bedarf an Baugrundstücken nachgegangen werden. Eine Neuschaffung von Wohnbaugrundstücken soll vorrangig an angrenzende innenliegende bestehende Wohnbaufläche erfolgen.

Das Vorhaben erfüllt diese Anforderungen, indem es die vorhandene Lücke in der bereits bestehenden Wohnbaufläche an einer direkten angrenzenden Straße schließt und somit einer Anbindung an vorhandene Infrastrukturen und Medien nachkommt.

Zossen, den 19.11.2020