



**Zusammenfassende Erklärung  
gem. § 10a Abs. 1 BauGB  
des Bebauungsplanes  
„Nächst Neuendorfer Landstraße“  
Stadt Zossen  
OT Nächst Neuendorf  
Fassung vom Januar 2022**

### **Inhaltsangabe**

<b>1. Verfahrensablauf</b>	<b>3</b>
<b>2. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>3. Wesentlicher Planinhalt</b>	<b>4</b>
<b>4. Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>7</b>
<b>5. Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>8</b>
<b>6. Ersatzmaßnahmen</b>	<b>9</b>
<b>7. Vermeidungsmaßnahmen</b>	<b>9</b>
<b>8. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen</b>	<b>10</b>

## **1. Verfahrensablauf**

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 13.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Nächst Neuendorfer Landstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.03.2019 im Amtsblatt für die Stadt Zossen Nr. 03, 16. Jahrgang ortsüblich bekannt gemacht.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Auslegung. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 09.06.2020 bis einschließlich 10.07.2020 öffentlich ausgelegt.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 02.06.2020. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich 06.07.2020 ihre Stellungnahme an die Stadt Zossen einreichen.

### **Öffentliche Auslegung**

Der Bebauungsplan wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02. November 2021 bis einschließlich 03. Dezember 2021 öffentlich ausgelegt.

### **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 27. Oktober 2021. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich 03. Dezember 2021 ihre Stellungnahme an die Stadt Zossen einreichen.

### **Satzungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 26. Januar 2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 10. Januar 2022 als Satzung beschlossen.

### **Ausfertigungsvermerk**

Der Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ als Satzung ausgefertigt.

### **Bekanntmachungsvermerk**

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am \_\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich im amtlichen Verkündigungsblatt für die Stadt Zossen bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.

## **2. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat am 13.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nächst Neuendorfer Landstraße“ beschlossen (Beschluss-Nr. 013/19).

Das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Gebiet soll seiner vorgesehenen Nutzung zugeführt werden. Dieses Bedarf eine weiterführende Planung, wie hier, in Form eines Bebauungsplanes.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnraum zu schaffen. Demnach soll ein Angebot für Baugrundstücke zum Wohnen geschaffen werden, die eine Baugrundstücksgröße von ca. 600 bis 800 m<sup>2</sup> aufweisen.

Das vorgesehene Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,62 ha befindet sich westlich des Ortsteils Nächst Neuendorf und umfasst die Flurstücke 159, 160, Teilfläche 163 und 787, der Flur 1 der Gemarkung Nächst Neuendorf. Das Flurstück 163 ist ein stadteigenes Grundstück.

Das Plangebiet umfasst Flächen, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist somit auch gegenwärtig auf der Grundlage des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Um auch planungsrechtlich das Gebiet als Bauland entwickeln zu können, soll hier ein Bebauungsplanverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt werden. Dadurch kann eine Beurteilung nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) erfolgen.

Der Bebauungsplan ist im Besonderen erforderlich, um hier langfristig den Standort als Wohngebiet festzusetzen.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde ein Umweltbericht erstellt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB werden für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung (integriert).

## **3. Wesentlicher Planinhalt**

### Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nächst Neuendorfer Landstraße“ im Ortsteil Nächst Neuendorf der Stadt Zossen werden Allgemeine Wohngebiete (WA I bis WA VI) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Insgesamt sind die ausgewiesenen WA I bis WA VI als ein Allgemeines Wohngebiet anzusehen.

Für die baulichen Entwicklungsflächen im Geltungsbereich sind innerhalb der Baugrenzen Gebäude zulässig, die den Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes gerecht werden. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Die allgemeine Zulässigkeit dieser Anlagen befreit sie allerdings nicht davon, dass sie gebietsverträglich sein müssen. Beispielsweise kommen als Anlagen für soziale Zwecke in allgemeinen Wohngebieten ein Kindergarten, eine Kindertagesstätte (einschließlich der Auswirkungen der Außenflächen) in Betracht.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind auch alle diejenigen Nebennutzungen zulässig, die mit der Wohnnutzung üblicherweise einhergehen und deren Auswirkungen entsprechend als sozialadäquat hinzunehmen sind. Das gilt insbesondere für Kinderspielplätze.

Anlagen die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

### Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

#### **Größe der Baugrundstücke**

In den Allgemeinen Wohngebieten müssen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Festsetzung einer GRZ von 0,3 für fast alle Allgemeinen Wohngebiete. Für das Allgemeine Wohngebiet WA II kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bei der Errichtung von Anlagen für soziale Zwecke bis zu einer GRZ von 0,35 zugelassen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

#### **Gesamthöhe baulicher Anlagen**

Festsetzungen von max. Höhenfestsetzungen. Die max. Höhenfestsetzungen ergeben sich aus den vorhandenen Geländehöhen der jeweiligen WA, aus Erfahrungswerten der Geschosshöhen von Einfamilienhäusern sowie aus den Bestandshöhen der umliegenden Gebäude (ca. 10 m). Das vorhandene Geländeniveau innerhalb des Geltungsbereiches ist gleichmäßig flach (im Durchschnitt 37.89 m ü DHHN2016). Um eine städtebauliche Flexibilität für die zukünftigen Bauherren zu schaffen, werden für alle Baugebiete eine max. FH von 48.20 m ü. DHHN2016 festgesetzt.

Eine Überschreitung des in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaßes der Firsthöhe baulicher Anlagen (FH) ist durch gebäudetechnische Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen, Schornsteine, etc.) bis zu 0,5 m ausnahmsweise zulässig.

#### **Vollgeschosse**

Mit der Festsetzung von 2 Vollgeschossen als Höchstmaß wird dem Ortsbild Nächst Neuendorf Rechnung getragen. Mittels dieser Festsetzung wird gesichert, dass die mögliche Höhe von Gebäuden im Plangebiet auf das bestehende die Eigenart des Gebietes bestimmte Maß beschränkt bleibt.

Entlang der B246 „Nächst Neuendorfer Landstraße“ werden max. 3 Vollgeschosse festgesetzt (Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung). Die Höhe der baulichen Anlagen ändert sich jedoch nicht, so dass auch keine Beeinträchtigungen auf das Ortsbild Nächst Neuendorf zu erwarten sind.

#### **Überbaubare Grundstücksgröße**

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstückes definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

#### Bauweise

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA I, WA III bis WA VI wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude dürfen 15 m nicht überschreiten. In Kombination mit den planzeichnerischen Festsetzungen von Einzel- und Doppelhäuser wird einer Einfamilienhaussiedlung Rechnung getragen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA II wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wobei die Vorschriften der offenen Bauweise gelten mit folgender Abweichung: Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

Die Abweichung an dieser Stelle ist notwendig, um eine größere Flexibilität für eine mögliche Kindertagesstätte zu gewährleisten (Angebot).

### Straßenverkehrsfläche

Die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsflächenbreite beträgt 8 und 9 m.  
Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

### Öffentliche Grünflächen, Anpflanzungen

Im Bebauungsplan werden drei öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Gehölzpflanzungen I bis III“ festgesetzt.

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

1. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 17 Bäume mit einem Stammumfang von (Qualität Hochstamm 12 -14 cm), gemessen in 1,0 m Höhe und mit einem Mindestabstand von 20m zu pflanzen.

Hierzu werden die in der Artenliste I aufgeführten Arten empfohlen.

2. Innerhalb der Umgrenzung der Fläche A zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf einer Fläche von 535 m<sup>2</sup> 176 Sträuchern (Mindestgröße 60 bis 100 cm) in einer 3-reihigen Hecke zu pflanzen. Hierbei werden die Arten in der Artenliste II aufgeführten Arten empfohlen.

3. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Gehölzpflanzungen I“ sind auf einer Gesamtfläche von 1.050 m<sup>2</sup> heimische Gehölzarten anzupflanzen. Davon sind rd. 10 % Bäume bis 10 m Höhe als Dreieckspflanzung anzupflanzen. Reihenabstand 1,5m, Pflanzabstand 1,0 m. Die Pflanzqualität der verpfl. Sträucher beträgt: 60-100cm. Dabei sind die Arten der Artenliste II zu verwenden.

Das Gleiche gilt für die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gehölzpflanzungen II" auf einer Gesamtfläche von 222 m<sup>2</sup> und "Gehölzpflanzungen III" auf einer Gesamtfläche von 151 m<sup>2</sup>. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölzpflanzungen II" ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten.

4. Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 -14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen. Hierzu werden die Arten in der Artenliste I aufgeführten Arten empfohlen.

Die Festsetzungen dienen den Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen bezüglich des Eingriffs in die Natur und Landschaft (insbesondere für die Schutzgüter Boden und Biotope).

Zusätzlich werden aufgrund ihrer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung zwei Solitärbäume (markante Winterlinde und alter Apfelbaum) erhalten und entsprechend festgesetzt. Die markante Winterlinde befindet sich innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA III und wird per Punktsignatur gem. PlanZV Nr. 13.2.2 festgesetzt.

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### Minimierung der Versiegelung

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist, z.B. mit breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

### Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bei Errichtung baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume Mindestwerte zum Schallschutz aufweisen. Die Mindestwerte zum Schallschutz beziehen sich auf einzuhaltende bewertete Gesamtbauschalldämm-Maße (erf. R'w,ges), die nach der Norm 4109 (2018) "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und Teil 2: "Rechnerische Nachweise" raumartabhängig zu berechnen sind:

$$R'w,ges = La - KRaumart$$

Dabei ist

KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliche Räume;

KRaumart = 35 dB für Büroräume und ähnliche Räume; La der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01

Grundlage der bauakustischen Auslegung sind im Zuge der Objektplanung zu berechnende maßgebliche Außenlärmpegel La nach DIN 4109-2 (2018), "Schallschutz im Hochbau". In allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern sicherzustellen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens Gutachten zum Bebauungsplan "Nächst Neuendorfer Landstraße" vom 03.03.2021, Bericht Nr. 21-001-J der Firma GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Ausnahmsweise kann ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel La, als er sich durch die Anwendung der Festsetzung 7.1 ergibt, für die Berechnung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile zugrunde gelegt werden, wenn dieser im Baugenehmigungsverfahren (z.B. durch entsprechende Gebäudeanordnung) nachgewiesen wird oder die im schalltechnischen Gutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

#### **4. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden und in einem Umweltbericht (UB) beschrieben und bewertet wurden.

Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung. Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes ist durch die Anlage 1 BauGB vorgegeben. In diesem Fall wurde der Umweltbericht in die Begründung integriert. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung der unterschiedlichen Belange zu berücksichtigen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die schutzgutbezogenen erheblichen Eingriffe, wie sie im vorangegangenen Kapitel beschrieben und bewertet wurden, zusammengefasst.

Tab 1.: Zusammenstellung erhebliche Konflikte

Konflikt-Nr.	Art der Beeinträchtigung	Konfliktbeschreibung	Umfang	Dauer und Intensität
Schutzgut Boden				
KV	Bau- und anlagenbedingte Auswirkung	Neuersiegelung von Boden durch geplante Wohnbebauungen und Verkehrsstraßen	11.439,4 m <sup>2</sup>	Dauerhaft und erheblich
Schutzgut Biotope				
KB1	Bau- und anlagenbedingte Auswirkung	Verlust von Biotoptypen, welche als naturschutzfachlich als mittel bewertet wurden	22.402 m <sup>2</sup>	Dauerhaft und erheblich
KB2	Bau- und anlagenbedingte Auswirkung	Verlust Spitzahorn, Ø 30 cm (Schadstufe 1) durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche	1	Dauerhaft und erheblich

## 5. Ausgleichsmaßnahmen

Für das Verfahren des Bebauungsplanes „Nächst Neuendorfer Landstraße“ ist die Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechtes, dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)<sup>1</sup> zu beachten.

Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nach dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB:

### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

1. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 17 Bäume mit einem Stammumfang von (Qualität Hochstamm 12 -14 cm), gemessen in 1,0 m Höhe und mit einem Mindestabstand von 20m zu pflanzen.

Hierzu werden die in der Artenliste I aufgeführten Arten empfohlen.

2. Innerhalb der Umgrenzung der Fläche A zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf einer Fläche von 535 m<sup>2</sup> 176 Sträuchern (Mindestgröße 60 – 100 cm) in einer 3-reihigen Hecke zu pflanzen. Hierbei werden die Arten in der Artenliste II aufgeführten Arten empfohlen.

3. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Gehölzpflanzungen I“ sind auf einer Gesamtfläche von 1.050 m<sup>2</sup> heimische Gehölzarten anzupflanzen. Davon sind rd. 10 % Bäume bis 10 m Höhe als Dreieckspflanzung anzupflanzen. Reihenabstand 1,5m, Pflanzabstand 1,0 m. Die Pflanzqualität der verpfl. Sträucher beträgt: 60-100cm. Dabei sind die Arten der Artenliste II zu verwenden.

Das Gleiche gilt für die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gehölzpflanzungen II" auf einer Gesamtfläche von 222 m<sup>2</sup> und "Gehölzpflanzungen III" auf einer Gesamtfläche von 151 m<sup>2</sup>. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölzpflanzungen II" ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten.

<sup>1</sup> Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz), in seiner aktuellen Fassung

4. Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von (12 -14 cm), gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen. Hierzu werden die Arten in der Artenliste I aufgeführten Arten empfohlen.

## **6. Ersatzmaßnahmen**

Zusätzlich sind noch Ersatzmaßnahmen in Höhe von 22.402 m<sup>2</sup> außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu erbringen.

Zur vertraglichen Sicherung der Umsetzung der Ersatzmaßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss aufgesetzt.

Der Ersatz soll auf folgendem Flurstück erfolgen:

**Flurstück 144 der Flur 8 in der Gemarkung Zossen.** Für die Ersatzmaßnahmen sollen nur Teilflächen des Flurstückes 144 der Flur 8 in der Gemarkung Zossen genutzt werden.

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Teltow-Fläming hatte diese Fläche am 1. Juni 2021, vor Ort, überprüft und zugestimmt.

## **7. Vermeidungsmaßnahmen**

Gem. dem Vermeidungsgebot (§§ 13 und 15 (1) BnatSchG) können während der Planungsphase folgende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Geltungsbereich unterlassen werden:

### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 1**

Minimierung der Versiegelung: Eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit).

### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 2**

Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß mit der Festlegung einer GRZ von 0,3 (sparsamer Umgang mit Grund und Boden)

### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 3**

Erhalt der markanten Winterlinde und des alten Apfelbaumes

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind während der Bauzeit und im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bauvorhabens zu berücksichtigen:

### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 4**

Vermeidung von Kontaminationen durch:

- sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen und Betriebsstoffen
- ordnungsgemäße Lagerung sowie sicherer Umgang mit Gefahrenstoffen
- ordnungsgemäßer technischer Zustand der Baufahrzeuge und –geräte durch regelmäßige Wartung

### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 5**

Materiallagerungen sind auf kleinstmöglicher Fläche zu realisieren.

### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 6**

Auflockerung der durch Baufahrzeuge verdichteten Bereiche durch angepasste Bodenbearbeitung.

### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 7**

Der Bodenaushub ist entsprechend den Bestimmungen des Abfallgesetzes und der Bauordnung auf der Baustelle getrennt zu erfassen, auf Wiederverwertbarkeit zu prüfen und einer Verwertung bzw. ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

#### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 8 (auch Ausgleichsmaßnahmen)**

Durchgrünung innerhalb des Wohngebietes durch Baumfestsetzungen innerhalb der Baugrundstücke und der öffentlichen Verkehrsfläche:

- Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 17 Bäume (Qualität Hochstamm, 12-14cm) mit einem Mindestabstand von 20 m zu pflanzen. Hierzu werden die in der Artenliste I aufgeführten Arten empfohlen.
- Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm), gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen. Hierzu werden die Arten in der Artenliste I aufgeführten Arten empfohlen.
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzpflanzungen I bis III“ (Gesamtfläche 1.423 m<sup>2</sup>)

#### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 9 (auch Ausgleichsmaßnahmen)**

Pflanzung von Heckenstrukturen als Übergang zur offenen Feldflur entlang der neuen Siedlungskante (535 m<sup>2</sup> = 176 Sträucher, Mindestgröße von 60 – 100cm).

Artenschutzrelevante vorgezogene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

#### **Vorgezogene Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 10**

Bauzeitenregelung nach der Empfehlung des Landschaftsplans der Stadt Zossen:

Als optimaler Baubeginn gilt der Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. jeden Jahres. Bei nicht Beachtung des genannten Zeitfensters, z.B. auf Grund bautechnischen oder vergaberechtlichen Gründen, ist eine artenschutzrechtliche Vorbegehung in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde, hier der Landkreis Teltow-Fläming, vorzunehmen, auf deren Grundlage die Freigabe des Baubereichs oder weitere Auflagen festgelegt werden. Hierzu wird angemerkt, dass der Eingriffsverursacher gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet ist, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Daher ist bei Vorhaben, die großflächig in den Freiraum eingreifen, zum Schutz von Tieren und Pflanzen eine Bauzeitenbeschränkung unerlässlich. Für die Fällung von Gehölzen gilt ohnehin der § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG, wonach Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden dürfen. Die Gehölzbeseitigung während der Vegetationszeit löst regelmäßig das Tötungs- und Schädigungsverbot des § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG aus.

### **8. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen**

In dem Vorentwurf des Bebauungsplanes „Nächst Neuendorfer Landstraße“ vom 09. Juni 2020 bis 10. Juli 2020 wurden im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB folgende Änderungen vorgenommen:

- 2 Stellungnahmen, welche nicht fristgerecht eingegangen sind (13. Juli 2020 und 23. Juli 2020). Kein Abwägungsbelang. Dennoch wurde im Abwägungsprozess darauf eingegangen (Fuß- und Radweg außerhalb des B-Planes & Platz für Kinderspielplätze).

In dem Entwurf des Bebauungsplanes „Nächst Neuendorfer Landstraße“ vom 02. November 2021 bis 03. Dezember 2021 wurden im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB folgende Änderungen vorgenommen:

- Keine Stellungnahmen eingegangen.

In dem Vorentwurf des Bebauungsplanes „Nächst Neuendorfer Landstraße“ vom 02. Juni 2020 bis 06. Juli 2020 wurden im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB folgende Änderungen vorgenommen:

- GRZ von 0,4 auf 0,3,
- Ergänzung von Nutzungsschablonen und Unterteilung der Allgemeinen Wohngebiete in WA I bis WA VI,
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen,
- Aufnahme des Hinweises zur Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen,
- Ergänzung und Ausarbeitung des Umweltberichtes,
- Erstellung einer Biotopkartierung,
- Streichung der Festsetzung zur Anpflanzung von freiwachsenden Hecken,
- Ergänzung der Festsetzung, dass auf den Baugrundstücken je angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum (StU 12-14cm) zu pflanzen ist,
- Festsetzungen zum Lärmschutz aufgrund des erstellten schalltechnischen Gutachtens.

Des Weiteren wurden im Zuge der Entwurfsausarbeitung weitere öffentliche Grünflächen festgesetzt.

In dem Entwurf des Bebauungsplanes „Nächst Neuendorfer Landstraße“ vom 27. Oktober 2021 bis 03. Dezember 2021 wurden im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB folgende Änderungen vorgenommen:

- Redaktionelle Anpassung zur Festsetzung bezüglich des Lärmschutzes,
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen,
- Redaktionelle Ergänzung der Begründung zu der Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes,
- Redaktionelle Änderung der Bezeichnung „Legende“ in „Planzeichenerklärung“ auf der Planzeichnung
- Aufnahme der Hinweise zur Löschwasserversorgung (Begründung),
- Ergänzung des Hinweises „Abstandsflächen“ bzgl. der Brandenburgischen Bauordnung,

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan „Nächst Neuendorfer Landstraße“ der Stadt Zossen vom 10. Januar.2022 beigefügt.

Stadt Zossen, \_\_.\_\_.2022