

**BEBAUUNGSPLAN "SIEDLUNG AM WASSERFLIEß",
STADT ZOSSEN, LANDKREIS TELTOW-FLÄMING**

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

nach § 10 Abs. 4 BauGB

Stand: 22.05.2024

| Inhalt | Seite |
|---|-------|
| 1. Aufstellungbeschuß | 2 |
| 2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB | 2 |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden | 2 |
| 4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB | 2 |
| 4.1 1. Entwurf | 2 |
| 4.2 2. Entwurf | 3 |
| 4.3 3. Entwurf | 3 |
| 5. Abwägungs- und Satzungsbeschuß | 4 |
| 5.1 Rechtskraft des Bebauungsplanes | 4 |
| 6. Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter | 4 |
| 6.1 Schutzgut Mensch | 4 |
| 6.2 Schutzgut Tiere | 4 |
| 6.3 Schutzgut Pflanzen | 4 |
| 6.4 Schutzgut Boden | 4 |
| 6.5 Schutzgut Wasser | 5 |
| 6.6 Schutzgut Klima/Luft | 5 |
| 6.7 Schutzgut Landschaft | 5 |
| 6.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | 5 |
| 6.9. Berücksichtigung von Schutzgebieten | 5 |
| 6.10 Zusammenfassung | 5 |
| 7. Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen | 5 |
| 7.1 Bauphase | 6 |
| 7.2 Betriebsphase | 6 |
| 8. Allgemeine Zusammenfassung | 7 |

1. Aufstellungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat in ihrer Sitzung am 21.03.2018 beschlossen, den Bebauungsplan "Siedlung am Wasserfließ" aufzustellen.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 10.09.2018 - 28.09.2018 in Form einer öffentlichen Auslegung des Planvorentwurfes statt. Es wurden von Bürgern keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken geäußert, die bei der Fortführung der Planung zu beachten waren.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22.07.2018.

Es wurden 26 Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt, von denen 17 Stellungnahmen eingingen.

Hinweise äußerten die nachfolgenden Stellen:

3.1 Landkreis Teltow-Fläming

Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung vom 23. 08.2018

Schutzgut Mensch

- im Plangebiet verläuft der Radfernwanderweg Berlin - Leipzig

Umweltamt - UNB vom 23. 08. 2018

Schutzgut Boden:

- der Eingriff in das Schutzgut Boden sollte vollumfänglich ausgeglichen werden, im Plangebiet wird auf Teilflächen ein degradiertes Niedermoorstandort vermutet

Schutzgut Pflanzen:

- Erarbeitung einer Biotopkartierung und Erfassung geschützter Biotope

Schutzgut Tiere:

- Abrißgebäude sind nach Lebens-, Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten zu untersuchen
- Festlegungen zu Baueitbeschränkungen bei der Baufeldfreimachung (Bodenbrüter)

3.2. Landesamt für Umwelt vom 27.08.2018

Schutzgut Mensch:

- Notwendigkeit der Erstellung einer Schallprognose zu den Auswirkungen des Straßenverkehrs auf der L 791 auf die festgesetzten Wohnbauflächen
- Festsetzungen zum Lärmschutz sind in den Bebauungsplan aufzunehmen

3.3. Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden vom 01.08.2018

Schutzgut Wasser:

- Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern
- Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermengen durch den Vorhabenträger

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

4.1 1. Entwurf

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zum 1. Entwurf erfolgte mit Schreiben vom 30.03.2019.

Die öffentliche Auslegung des 1. Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 02.04.2019 - 09.05.2019.

Aus der Berücksichtigung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange, der nunmehr vorliegenden Gutachten zu Natur und Landschaft und der Schallprognose erfolgten Änderungen der Planunterlagen:

Teil A: Planzeichnung:

- Es wurde ein Bereich im Geltungsbereich festgesetzt, in dem Maßnahmen zum Lärmschutz beim Bau der Wohngebäude zu beachten sind.
 - veränderte Nutzungsmaße innerhalb der Baufelder (Geschossigkeit, Bauhöhe) wurden voneinander mit einer Abgrenzungslinie gekennzeichnet.
 - Für die drei hinzugekommenen Bauflächen wurden die Nutzungsschablonen eingefügt.
-

Teil B: Text:

- Es wurden Lärmschutzfestsetzungen aufgenommen.
- Es wurde eine Festsetzung zur Entsiegelungspflicht aufgenommen.
- Es wurden Hinweise zur Baufeldfreimachung und zum Gebäudeabbruch ergänzt
- Es wurden Empfehlungen zu den Pflanzqualitäten für Baumpflanzungen und Gehölzarten gegeben.

4.2 2. Entwurf

Die Offenlage des 2. Planentwurfes erfolgte im Zeitraum vom 17.12.2019 - 27.01.2020.

Parallel erfolgte die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.07.2021.

Dem 2. Entwurf liegt ein geändertes Bebauungskonzept zugrunde.

Im gesamten Plangebiet sollen nun dreigeschossige Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Die geänderte Bebauungsstruktur machte eine neue Bewertung der Verkehrslärmemissionen erforderlich.

Die aus der aktuellen Schallimmissionsprognose resultierenden Schallschutzmaßnahmen wurden in den Teil B: Text aufgenommen.

- Für die Gebäude wurden Mindesttrauf- und Mindestfirshöhen festgesetzt.

Der Teil A: Planzeichnung wurde wie folgt geändert:

- die Baugrenzen wurden an das aktuelle Bebauungskonzept angepaßt
- es wurde ein Bereich B gekennzeichnet, der von den Lärmfestsetzungen betroffen ist
- eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung privater Parkplatz wurde neu festgesetzt
- als Voraussetzung für das Wirken der Lärmschutzfestsetzungen wurde im Bereich B die Firstrichtung der Gebäude festgesetzt.
- im östlichen Bereich der Bauflächen WA 1 und WA 2 wurden Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GSt) festgesetzt.
- Auf der Baufläche WA 1 wurde ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt

4.3 3. Entwurf

Die Offenlage des 3. Planentwurfes fand im Zeitraum vom 02.08.2021 - 03.09.2021 statt. Parallel erfolgte die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.07.2021.

Der Bebauungsplan war bereits dem Landkreis Teltow-Fläming zu Genehmigung eingereicht worden. Es wurde bemängelt, daß die Festsetzung zum maximalen Abstand zwischen den drei Gebäuden an der Thomas-Müntzer-Straße nicht eindeutig ist und geändert werden muß. Die im Plan enthaltene textliche Festsetzung zur Einhaltung eines Mindestabstandes wurde nicht akzeptiert.

Darüber hinaus wurden weitere Planänderungen eingearbeitet:

Im Teil A: Planzeichnung wurden folgende Änderungen eingearbeitet:

- das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit wurde aus der Planzeichnung herausgenommen, da keine Anbindung an ein angrenzendes Wegenetz besteht
- für die Baufenster, die direkt an der Thomas-Müntzer-Straße liegen, wurden an den planstraßenzugewandten Seiten als Baulinien festgesetzt, um die Einhaltung eines gutachterlich erforderlichen Mindestabstandes zueinander sicherzustellen, der aus Immissionsschutzgründen erforderlich ist. Der erforderliche Mindestabstand sollte weniger als 15 m betragen. In der Planzeichnung wurde ein Mindestabstand von 12,0 m und 13,5 m festgesetzt.
- Für die Bauflächen WA 1.2, WA 1.3 und WA 2.1 wurde ein Mindestmaß für die Höhe der baulichen Anlagen neu in die Planung aufgenommen. Das hatte zur Folge, daß unterschiedliche Maße der Nutzung innerhalb der Bauflächen entstanden sind (ohne und mit Mindesthöhe), so daß mit einer Knötchenlinie die unterschiedlichen Nutzungen innerhalb eines Baufeldes abgegrenzt wurden.
- Die drei Baufenster an der Thomas-Müntzer-Straße wurden in Richtung Westen verschoben, um die Anordnung einer zweiten Reihe von Gemeinschaftsstellplätzen (GSt) möglich zu machen.
- Die beiden Baufenster der Baufläche WA 1 wurden zu einem Baufenster zusammengefaßt und die Trennung im Westen des Plangebietes aufgehoben.

Der Teil B: Text wurde bezogen auf die zeichnerischen Festsetzungen angepaßt.

5. Abwägungs- und Satzungsbeschluß

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluß wurde am 27.01.2022 gefaßt.
Das Abwägungsergebnis wurde mit Schreiben vom 10.03.2022 mitgeteilt.

5.1 Rechtskraft des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Siedlung am Wasserfließ" wurde durch seine Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10 für die Stadt Zossen vom 22.05.2024 rechtskräftig.

6. Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Eine bisher zu etwa Hälfte überbaute Fläche wird entsiegelt, durch Verkehrsanlagen erschlossen und danach mit Wohngebäuden bebaut.

6.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch ist gering 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.

Das Schutzgut Mensch wird durch Verkehrslärmemissionen auf der Landesstraße 791 betroffen sein.

6.2 Schutzgut Tiere

Da sich auf den Plangebietsflächen extensives Grünland und versiegelte Flächen befinden, ist die Artenvielfalt gering. Eine geringe Beeinträchtigung der Tierwelt ist gegeben, da Lebensräume wegfallen.

Anlagebedingte Wirkungen

Die Veränderung der derzeitigen Nutzung der betroffenen Biotope sowie die mit dem Straßenbau einhergehende Versiegelung haben voraussichtlich geringe Auswirkungen auf den Brutvogelbestand, da Brutplätze nur in den Bestandsgebäuden und der Nadelbaumreihe wahrscheinlich sind.

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.

6.3 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 extensives Grünland (0,21 ha).

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

Bei 0,83 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 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).

6.4 Schutzgut Boden

Durch die Bebauung und die Anlage von Verkehrsflächen werden 0,83 ha Boden

dauerhaft versiegelt. Durch die Beseitigung des Altbestand an Gebäuden und baulichen Anlagen in einem Umfang von 0,77 ha wird Boden in einer Größenordnung von 0,06 ha neu versiegelt. Hiervon sind Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung und zu entsiegelnde Flächen 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.

6.5 Schutzgut Wasser

Auf einer Fläche von 0,89 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.

6.6 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.

6.7 Schutzgut Landschaft

Die vorgesehenen Bauten im Vorhabensgebiet werden sich in die vorhandene Nutzungsstruktur entlang der Thomas-Müntzer-Straße einfügen und stellen somit keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Eine negative Beeinflussung benachbarter Grundstücke ist nicht anzunehmen. Der Abbruch der ehemaligen Stallgebäude beseitigt einen städtebaulichen Mißstand.

Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch das Vorhaben aufgewertet.

6.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

6.9 Berücksichtigung von Schutzgebieten

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

Die Verträglichkeit der Planung mit den Schutzziele des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes ist gegeben.

6.10 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.

Das Schutzgut Mensch wird durch Verkehrslärmemissionen auf der Landesstraße 791 betroffen sein.

7. Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen

7.1 Bauphase

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

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 in den Randbereichen den 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 gültigen Stand der Technik erfolgen.
Ziel: Minimierung von Lärm- und Schadstoffemissionen

7.2 Betriebsphase

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

Die innerhalb des Plangebietes Gebäude und versiegelten Flächen sind vollständig abzureißen bzw. zu entsiegeln. Die Versiegelungen auf zwei Nachbargrundstücken werden ebenfalls beseitigt. Die zu entsiegelnde Fläche ist 0,77 ha groß.

1. Anpflanzung von Bäumen
Insgesamt sollen 76 Bäume neu gepflanzt werden.
 - innerhalb der Bauflächen WA 1 und WA 2 - 48 Stck.
 - im öffentlichen Straßenraum - 19 Stck.
 - auf dem privaten Parkplatz - 9 Stck.Die Pflanzung von 14 Bäumen dient der Kompensation des zu fällenden Nadelbaumbestandes.
2. Pflanzqualitäten für Baumpflanzungen
Es wird empfohlen, einheimische, standortgerechte Baumarten der Pflanzqualität mind. 12 bis 14 cm Stammumfang (Hochstamm) oder Obstbäume (Hoch- oder Halbstamm) mit 12 bis 14 cm Umfang, Ballenware mind. 2x verpflanzt, zu verwenden.
Für die neu zu pflanzenden Gehölze ist eine vierjährige Pflege (1 Jahr Fertigstellungs-, 3 Jahre Entwicklungspflege) zu gewährleisten.
3. Pflanzliste
Folgende einheimische Gehölze werden empfohlen:
Klein- und mittelkronige Bäume:
 - Feldahorn, Vogelkirsche, Salweide, Mehlbeere, Vogelbeere, FeldulmeGroßkronige Bäume:
 - Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde
4. Maßnahmen zum Artenschutz

Baufeldfreimachung

Die Beseitigung von Gehölzstrukturen und Baumfällungen sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zulässig.

Gebäudeabrisse

Gebäudeabrisse sind nur außerhalb der Nutzungszeit durch Fledermäuse (etwa November-März) durchzuführen.

8. Allgemeine Zusammenfassung

Besonders betroffen von der Planung sind die Schutzgüter Boden, Pflanzen, Biotop und Landschaft.

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden, Pflanzen und Biotop.

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

Für das Schutzgut Boden besteht in hohem Maß eine Vorbelastung durch bestehende Bodenversiegelungen. Diese werden vollständig beseitigt.

In einer fast gleichen Größenordnung werden mit der Errichtung von Wohngebäuden und die Herstellung der Erschließungsstraße die Plangebietsflächen dauerhaft neu versiegelt.

Die bestehenden Biotopflächenstruktur wird durch die Neubebauung und Neugestaltung der Grundstücke vollständig verändert.

Für das Schutzgut Landschaft lassen sich positive Aspekte prognostizieren. Der vollständigen Abbruch der ruinösen Stallgebäude wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus. Auch von der nachfolgenden Neubebauung mit Wohngebäuden kann das Landschaftsbild profitieren.

Das Schutzgut Mensch ist von den Verkehrslärmemissionen der östlich angrenzenden Landesstraße 791 betroffen.

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