

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG  
gemäß §§ 10 Abs. 3 und 10a Abs. 1 Baugesetzbuch  
für den  
BEBAUUNGSPLAN  
„WOHNBEBAUUNG SCHÖBENDORF“  
DER STADT BARUTH/MARK

### 1. Vorbemerkung

Gemäß § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem rechtswirksamen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Die Zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren dar. Näheres ist dem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zu entnehmen. Weiterhin wird erläutert, aus welchen Gründen die endgültige Planungskonzeption nach erfolgter Abwägung zu Grunde gelegt wird. Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans im Sinne des § 214 BauGB gehen von dieser zusammenfassenden Erklärung nicht aus, da diese (außerhalb des Abwägungsverfahrens zu verfassende) Erklärung einen zustande gekommenen Bauleitplan voraussetzt.

### 2. Ausgangslage, Anlass und Inhalte des Bauleitplans

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baruth hat am 22.06.2023 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Schöbendorf“ im Ortsteil Schöbendorf der Stadt Baruth/ Mark gefasst. Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung attraktiver Flächen für den Wohnungsbau am nordöstlichen Ortsrand. Weiteres Ziel ist die Sicherung und die weitere Entwicklung der inzwischen über das MVZ POLEA eingerichteten Psychotherapeutischen Praxis in Baruth/Mark OT Schöbendorf.

### 3. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	22.06.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	28.07.2023 bis 01.09.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	mit Schreiben vom 19.07.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	18.12.2023 bis 26.01.2024
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	mit Schreiben vom 14.12.2023
Satzungsbeschluss	30.05.2024

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist eine Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

### 4. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit (Ergebnisse / Berücksichtigung)

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### 5. Stellungnahmen der Behörden Ergebnisse / Berücksichtigung)

Grundsätzliche Bedenken bzw. Hinweise wurden seitens der Behörden nicht mitgeteilt.

### 6. Gesamtbewertung der Umweltbelange

Innerhalb der Umweltprüfung zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Schöbendorf“ sind fachspezifische Untersuchungen zum Artenschutz durchgeführt worden, deren Ergebnisse und erforderliche Maßnahmen im Umweltbericht zusammengefasst wurden.

#### - Mensch

Anlagenbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

#### - Pflanzen und Tiere

Die Flächen des Plangebietes sind naturschutzfachlich von einer geringen Bedeutung. Die Strukturen bieten nur wenigen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum.

Das Grundstück wurde regelmäßig gemäht, so dass die Vegetation kurzrasig ist. Größere Gehölzbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Einige Einzelbäume befinden sich im Geltungsbereich, die möglichst erhalten bleiben sollen.

Da keine Vorkommen von gefährdeten oder geschützten Pflanzenarten im Vorhabengebiet erkennbar sind, ist die Wahrscheinlichkeit, dass negative Auswirkungen entstehen sehr gering.

- Boden

Im Rahmen des Bebauungsplanes kommt es zu einem Rückbau von versiegelter Fläche mit einem Umfang von etwa 1.500 m<sup>2</sup>. Eine zukünftige Versiegelung wird maximal 2.081 m<sup>2</sup> betragen. Neben der Entsiegelung und abzüglich des Bestandsgebäudes (115 m<sup>2</sup>) werden Eingriffe in das Schutzgut Boden/Fläche und Landschaftsbild zusätzlich durch das Anlegen einer Heckenstruktur. Es verbleibt nach Abzug der Entsiegelung und des Bestandsgebäudes ein ausgleichendes Defizit in einer Größe von 466 m<sup>2</sup>. Gemäß HVE kann eine Gehölzpflanzung minimal 3-reihig oder 5 m breit, Mindestfläche 100 qm im Verhältnis 2: 1 als Kompensation fungieren. Dementsprechend sind 932 m<sup>2</sup> notwendig.

Es erfolgen Heckenpflanzungen mit einem Umfang von insgesamt 987 m<sup>2</sup> zur benachbarten Grundstückflächen. Innerhalb des Bebauungsplanes werden 619 m<sup>2</sup> und außerhalb (auf dem Flurstück 56 der Flur 11) 368 m<sup>2</sup> umgesetzt.

- Wasser

Die Versiegelung reduziert die Versickerungsrate des Bodens. Die Festsetzung einer Versickerungspflicht des Regenwassers auf den jeweiligen Grundstücken minimiert diesen Eingriff.

- Klima / Luft

Aufgrund der Kleinteiligkeit der Planung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

- Landschaftsbild

Die Beeinträchtigung des Ortsbildes wird vermieden durch die Festlegung der Geschossigkeit. Die Baugrenzen wahren eine geordnete Bebauung. Eine GRZ von 0,3 und Heckenstrukturen fördern eine dörfliche Baustruktur mit hohem Grünanteil. Dies ermöglicht den Übergang in die offene Landschaft und unterstützt die Ortsrandgestaltung.

- Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Bei Nichtdurchführung bleibt der Umweltzustand unverändert.

## 7. Abwägung der Planungsalternativen

Zum konkreten Planungsvorhaben bestehen keine anderen Planungsmöglichkeiten. Einzige Alternative ist, die Nutzungen im Gebiet unverändert zu belassen.

## 8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.