

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 01/10
"Wohnen am Zillebogen"
in der Stadt Zossen
nach § 13a BauGB

Satzung
Stand: 09/2011

Bearbeitet durch:

Thomas Jansen • Ortsplanung

Mitglied BA, SRL, IfR, BDB

Siedlung 3

16928 Blumenthal/Mark

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Thomas Jansen

Dipl.-Ing. Martin Heinze

CAD:

Dipl.-Ing. Martin Heinze

Steffi Waterstraat

Textverarbeitung:

Kirstin Schikowsky

Andrea Hacker

Inhalt

| | | |
|-----|--|----|
| 0. | Ergänzende Beteiligung nach § 4a BauGB | 3 |
| 1. | Rechtsgrundlagen | 4 |
| 2. | Raumordnung und Landesplanung | 4 |
| 3. | Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich | 5 |
| 4. | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 6 |
| 5. | Vorhaben- und Erschließungsplan "Neubau Wohngebiet Gerichtsstraße" | 8 |
| 6. | Verfahrensart | 10 |
| 7. | Ziel und Zweck des Bebauungsplanes | 11 |
| 8. | Art der baulichen Nutzung | 13 |
| 9. | Maß der baulichen Nutzung | 13 |
| 10. | Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise | 14 |
| 11. | Erschließung | 15 |
| 12. | Technische Infrastruktur | 16 |
| 13. | Grünflächen | 17 |
| 14. | Umweltbericht | 17 |
| 15. | Kernaussagen des Artenschutzfachbeitrages zum Bebauungsplan * | 18 |
| 16. | Belange des Denkmalschutzes | 21 |
| 17. | Durchführung | 23 |
| 18. | Flächenbilanz | 23 |

Anlage: Artenschutzfachbeitrag incl. Bestandskarte Biotope *

+ Artenschutzbeitrag, Dubrow GmbH / Naturschutzmanagement, Stand 10.06.2011

0. Ergänzende Beteiligung nach § 4a BauGB

Der Bebauungsplan "Wohnen am Zillebogen" in der Stadt Zossen wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Die Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB hat stattgefunden. Im Rahmen der Beteiligung ist aufgefallen, dass für das Bestandsgebäude auf dem Flurstück 496/30 ein Wohngebäude errichtet worden ist, dessen Abstandsflächen auch auf das Flurstück 496/31 ragt und das 3-geschossig ist. Fälschlicherweise erstreckt sich das Baugebiet A auch auf diese Grundstücke, in dem eine 2-geschossige Bebauung als zulässig festgesetzt wurde.

Zur Behebung des Fehlers sollen die Flurstücke 496/30, 496/31, 496/32, 496/33 in einem Baufeld C festgesetzt werden, in dem eine 3-geschossige Bebauung zulässig ist. Somit wird dem Bestand Rechnung getragen und an dem vorhandenen Mietwohngebäude das mit einer Brandwand zum Flurstück 496/31 errichtet worden ist, könnte ein vergleichbares Gebäude realisiert werden. Im Baufeld C ist deshalb keine Festsetzung zur Bauweise getroffen worden. Auf der Grenze der Flurstücke 496/33 und 538 ist demzufolge eine Grenze unterschiedlicher Nutzungsdichten (Knödellinie) im geänderten Entwurf festgesetzt worden. Da sich die Geschossigkeit der beiden Baugebiete unterscheidet, ist nachfolgend auch die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster gebildet durch Baugrenzen) unterbrochen worden und zur Knödellinie ein seitlicher Abstand von 3 m festgesetzt worden.

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes wird eine ergänzende Beteiligung nach § 4a BauGB erforderlich. Hierzu heißt es im Abs. 3 "Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen." Wegen der sehr geringfügigen Änderung wird entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB von der Stadt Zossen bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes abgegeben werden können. Auch die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wird entsprechend § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf 14 Tage verkürzt. Die Änderungen umfassen zusammenfassend folgendes:

- Zulässigkeit einer 3-geschossigen Bebauung auf den Flurstücken 496/30 bis 496/33
- Festsetzung der GRZ mit 0,4 im Baufeld C
- Wegfall der festgesetzten Bauweise im Baufeld C
- Festsetzung einer Grenze unterschiedlicher Nutzungsdichten auf der Grenze der Flurstücke 496/33 und Flurstück 538 und Unterbrechung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster gebildet durch Baugrenzen) in einem Abstand von jeweils 3 m zu der geänderten festgesetzten Grenze unterschiedlicher Nutzungsdichten.

Aus diesen Gründen wurden die Kapitel 5, 8 und 9 an diesen Sachstand angepasst. Das Kapitel 2 - Raumordnung und Landesplanung ist ergänzt worden.

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 619).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (GVBl. I S. 1509).

Folgende Planunterlagen wurden zugrunde gelegt:

Der Bebauungsplan basiert auf der Vermessung des öffentlich bestellten Vermessungsbüros Schmitz, Cottbuser Str. 51, 15711 Königs Wusterhausen mit Stand vom 01/2011.

2. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Zossen besitzt den Zentralitätsstatus eines Mittelzentrums gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B). Mit Ziel 4.5 (Z) LEP B-B erfolgt eine raumordnerische Konzentration der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen auf die Zentralen Orte und den festgelegten Gestaltungsraum Siedlung. Dort ist eine quantitative unbeschränkte Entwicklung von Siedlungsflächen, in deren auch Wohnnutzungen zulässig sind, möglich. Das Plangebiet ist Teil des Gestaltungsraumes Siedlung.

Die weiteren Ziele und Grundsätze sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung werden beachtet.

3. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat in ihrer Sitzung am 30.06.2010 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/10 "Wohnen am Zillebogen" gefasst. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Für den Bebauungsplan Nr. 01/10 "Wohnen am Zillebogen" hat eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden, die vom 05.08.2010 bis zum 19.08.2010 stattgefunden hat. Der Bebauungsplan Nr. 01/10 "Wohnen am Zillebogen" war im Bürgerbüro der Stadt Zossen, Marktplatz 20, 15806 Zossen offen gelegt.

In der frühzeitigen Beteiligung sind keine Anregungen eingegangen.



Abb.: Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 01/10 "Wohnen am Zillebogen", ohne Maßstab

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet der Stadt Zossen, nördlich der B 246. Das Plangebiet befindet sich zwischen der Straße der Befreiung, der Grundschule Zossen an der Gerichtsstraße, dem kürzlich an der B 246 - Gerichtsstraße errichteten Lebensmitteldiscounter und der Bebauung am Kleinstückenweg bzw. dem nördlichen Teil des Zillebogens.

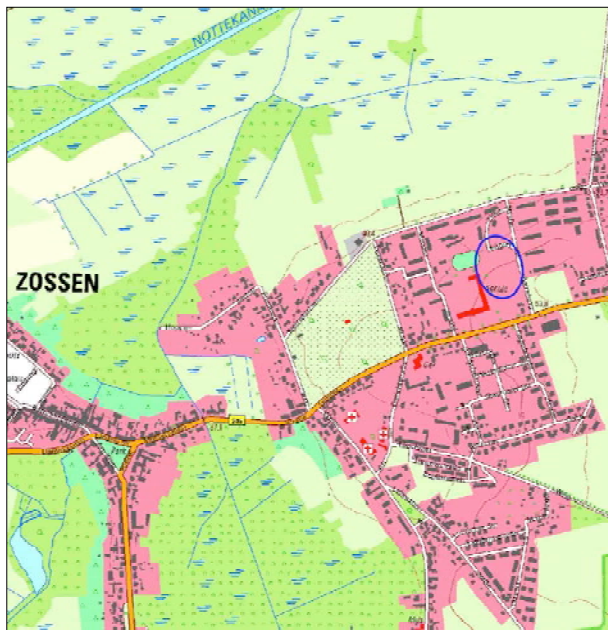


Abb.: Lage des B-Plan-Gebietes, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich umfasst nachfolgende Flurstücke in der Gemarkung Zossen:

Flur 14: 496/20, 496/21, 496/30, 496/31, 496/32, 496/33, 496/35, 496/36, 496/38, 496/39, 496/40, 496/41, 496/42, 496/43, 496/44, 496/45, 496/46, 496/47, 496/48, 496/49, 496/50, 496/51, 496/52, 496/53, 496/54, 496/55, 496/56, 496/57, 496/58, 496/59, 496/60, 496/61, 503/7, 503/8, 503/9, 538, 539, 747, 749, 751, 753, 755, 757, 759, 761, 767, 768

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zossen (vor der kommunalen Neugliederung) mit Stand Juni 2001 aufgestellt. Dieser Flächennutzungsplan wurde nach der Erfüllung der Maßgaben öffentlich bekannt gemacht. Anschließend ist ein erstes Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durchlaufen worden. Der Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung von September 2003 ist am 22.10.2003 in Kraft getreten.

Derzeit überarbeitet die Stadt Zossen in der Gebietskulisse nach der kommunalen Neugliederung den Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet. Die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes hat derzeit den Stand 08/2010.

Sowohl im wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung als auch im Vorentwurf des gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplanes ist die Fläche des Bebauungsplangebietes "Wohnen am Zillebogen" als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist also aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.



Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zossen i.d.F. der 1. Änderung, Stand 09/2003, ohne Maßstab

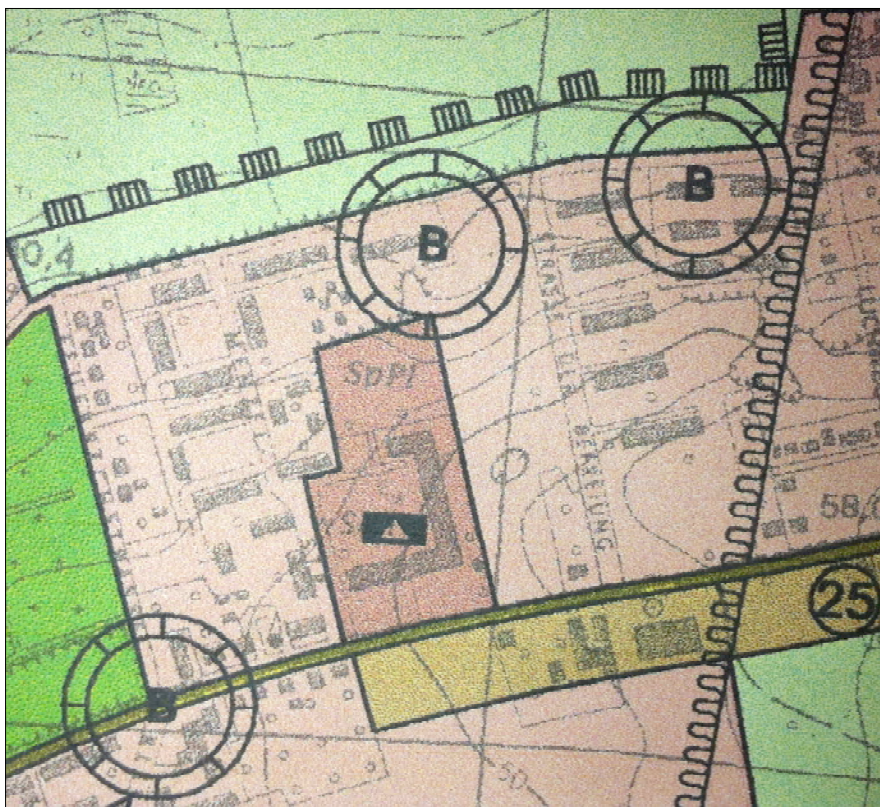


Abb.: Ausschnitt aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Zossen, Vorentwurf, Stand 08/2010, ohne Maßstab

5. Vorhaben- und Erschließungsplan "Neubau Wohngebiet Gerichtsstraße"

Die Zossener Wohnungsbau GmbH hat Anfang der 90er Jahre einen Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sah eine regelhaft geschlossene Mietwohnungsbebauung im jetzigen Plangebiet westlich der Straße der Befreiung und südlich der Gerichtsstraße und dem Kleinstückenweg vor.

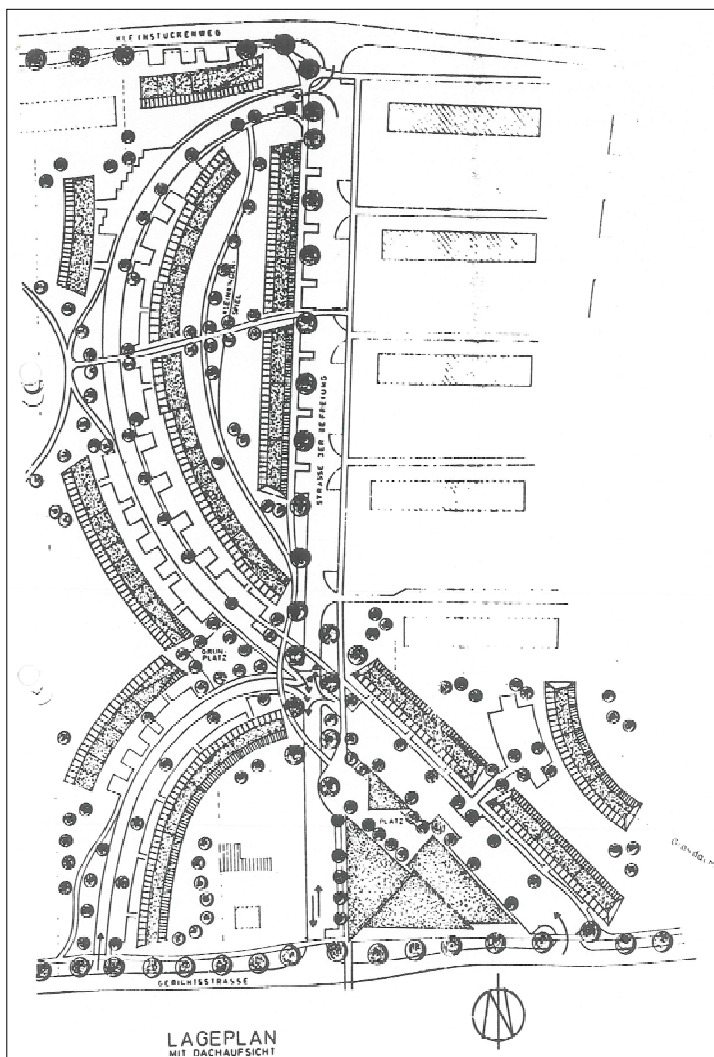


Abb.: Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan, ohne Maßstab

Der Vorhaben- und Erschließungsplan erlangte keine Rechtskraft. Im Schreiben des Landkreises Zossen vom 23.07.1992 wird festgestellt, dass "die Weiterarbeit am Vorhaben- und Erschließungsplan damit eingestellt werden kann. Die städtebauliche Einordnung hat mit dem Bauordnungsamt auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen zu erfolgen. Grundlage für die Beurteilung nach § 34 BauGB sind die entsprechenden Rechtssprechungen."



Abb.: Schnitt, ohne Maßstab

Auf der Grundlage des § 34 BauGB sind dann offensichtlich Baugenehmigungen im nördlichen Teil des Zillebogens erteilt worden. Die Realisierung des gesamten Bebauungsplanes ist jedoch wegen mangelnder Nachfrage unterblieben.

Es muss aus heutiger Sicht festgehalten werden, dass eine Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich für das Gebiet am Zillebogen nicht vorgenommen werden kann, sondern dass vielmehr ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erforderlich ist.

6. Verfahrensart

Der Bebauungsplan Nr. 01/10 "Wohnen am Zillebogen" umfasst einen Geltungsbereich von ca. 1,5 ha. Darin ist ein Allgemeines Wohngebiet in einer Größe von 13.280,4 qm festgesetzt. Das Baufeld A in einer Größe von 7.090,6 qm wurde mit einer GRZ von 0,3 und das Baufeld B in einer Größe von 5.104,8 qm mit einer GRZ von 0,4 sowie das Baufeld C in einer Größe von 1.085,2 qm mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies ergibt eine Gesamt-GR von 4.603,2 qm. Demzufolge kann der Bebauungsplan Nr. 01/10 "Wohnen am Zillebogen" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden.

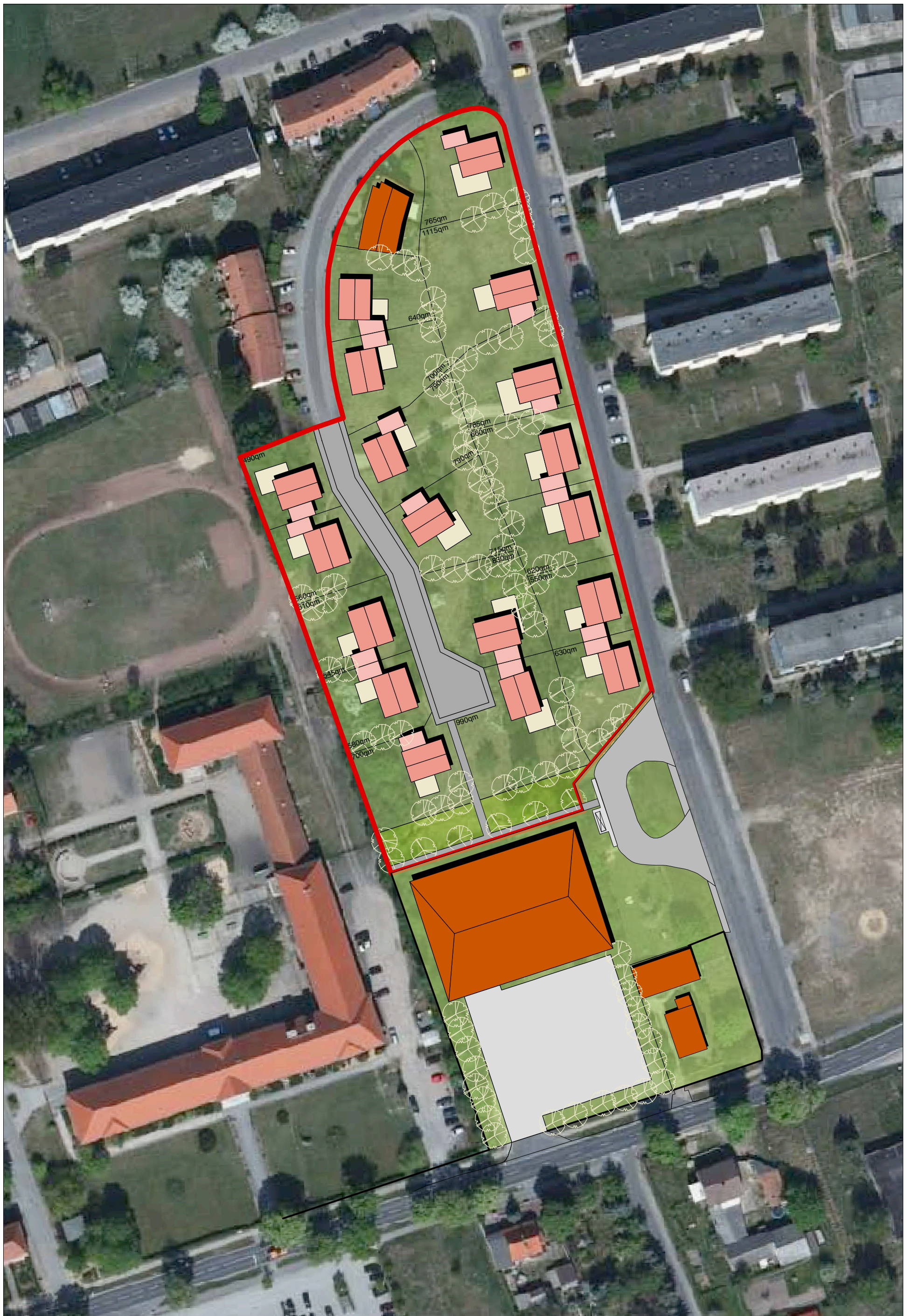
Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogeschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") liegen nicht vor.

Der Bebauungsplan nach § 13 a BauGB wird im "beschleunigten Verfahren" aufgestellt. Es wird deshalb vom Umweltbericht und für den wesentlich geänderten Entwurf des Bebauungsplanes, bis auf die schon durchgeführte frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, auf die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Für die Satzung muss die formelle Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 2. Halbsatz BauGB, "dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können", wurde in der öffentlichen Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt.

Für einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gilt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt zulässig sind. Die gemäß dem Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 BauGB zulässig werdenden Vorhaben stellen somit keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Stadt Zossen
städtebauliche Skizze "Am Zillebogen" Variante 1c (18 Parzellen)



7. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 01/10 "Wohnen am Zillebogen" ist brachliegende Flächen an der Straße am Zillebogen einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen, die marktangepasst ist. Aus diesem Grund soll eine möglichst große Bandbreite von Wohnbauflächen ermöglicht werden, die sowohl auf Einfamilienhaus- als auch Doppelhaus- oder Reihenhausbauung abstellt, wobei zu konstatieren ist, dass derzeit ausschließlich eine Einfamilienhausbauung als marktgängig zu bewerten ist.

Die Festsetzungen für den Bebauungsplan sollen aus vermarktungstechnischen Gründen möglichst offen bleiben. Dies ist für das Plangebiet deshalb unkritisch, weil es an einer städtebaulich wenig prominenten Lage innerhalb des Stadtgebietes anzutreffen ist.

Gestalterische Konflikte zu benachbarten Nutzungen oder andere Nutzungskonflikte sind derzeit nicht erkennbar.



Abb.: Brachfläche



Abb.: Brachfläche

8. Art der baulichen Nutzung

Für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 01/10 "Wohnen am Zillebogen" in der Stadt Zossen wird für Teile der festgesetzten Flächen die Zulässigkeit der baulichen Nutzung nach der BauNVO festgelegt. Es werden folgende bauliche Nutzungen festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet

Im Plangebiet wird entsprechend der vorhandenen Wohnnutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung lautet: "allgemein zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO); ausnahmsweise zulässig sind: Anlagen für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO); nicht zulässig sind: Anlagen für kirchliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO); nicht zulässig sind desweiteren: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3, 4 und 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)."

Im Interesse des kleineren Wohnstandortes werden die störenden oder flächenintensiven Nutzungen ausgeschlossen.

Unter Wahrung der Baugebietstypik werden gebietsverträgliche Nutzungen (nicht störende Gewerbebetriebe) als ausnahmsweise zulässig festgesetzt um den Schwerpunkt des relativ kleinen Gebietes auf das Wohnen zu legen.

Flächenintensive (Gartenbaubetriebe) bzw. immissionsschutzrechtlich konflikträchtige Nutzungen (Tankstellen) sowie Anlagen für kirchliche Zwecke wurden demgegenüber ausgeschlossen. Wegen der vorrangig beabsichtigten Wohnnutzung und der i.d.R. größerflächigen Raumbedarfe von Verwaltungen sollen Anlagen für Verwaltungen ebenfalls nicht Bestandteil des allgemeinen Wohngebietes werden.

9. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO).

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) parallel zur "Straße der Befreiung" am Beginn der Straße "Zillebogen" (Baufeld B und C) von 0,4 wird auf die vorhandene und angrenzende Bebauung Bezug genommen. Im Baufeld A wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt,

da hier eine Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen ist. Dem Bauherren wird damit ermöglicht, die festgesetzte WA-Fläche angemessen auszunutzen.

Die Höhenentwicklung wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes u.a. durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse geregelt. Im Allgemeinen Wohngebiet ist parallel zur "Straße der Befreiung" und am nördlichen Abschnitt der Straße "Zillebogen", die durch den viergeschossigen Mietwohnungsbau gekennzeichnet ist, für die Baufelder B und C eine dreigeschossige Bebauung (als Höchstmaß) zulässig. In der Tiefe des Plangebietes ist dann im Baufeld A eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Die präzisierenden textlichen Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 3 lauten dazu:

Festsetzung Nr. 2: "Im Baufeld A wird die Zahl der Vollgeschosse auf II als Höchstmaß festgesetzt."

Festsetzung Nr. 3: "Im Baufeld B und C wird die Zahl der Vollgeschosse auf III als Höchstmaß festgesetzt."

Durch diese Festsetzungen wird eine dem Ortsbild verträgliche Bebauung sichergestellt, so dass ergänzende Baukörper sich in die bestehende Baustruktur einpassen.

10. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gebildet. Diese verlaufen in der Regel parallel in einem Abstand von 3 m entlang der Verkehrsflächen.

Die sich ergebenden Baufenster haben eine Tiefe von regelhaft 15 m. Eine Ausnahme ist ein Baugrundstück an der festgesetzten Wendeanlage, dass aus Platzgründen nur ein Baufenster von 11 m Tiefe aufweist.

Durch die festgesetzten Baufenster wird einerseits eine hinreichende Flexibilität für die künftigen Bauherren gesichert und andererseits eine ablesbare Gebäudeflucht geschaffen, die mit nutzbaren Gartenflächen im hinteren Teil der Grundstücke verbunden ist.

Im Bebauungsplan ist regelhaft im Baufeld A und B eine offene Bauweise festgesetzt. Hierdurch soll klargestellt werden, dass eine eher lockere Bebauung vorgesehen ist, die jeweils einen seitlichen Bauweg zur Nachbarbebauung einhält. Die Festsetzung einer offenen Bauweise soll im Baufeld C nicht zur Anwendung kommen, da hier entsprechend dem vorfindbaren Bestand ein Gebäude mit einer Brandwand errichtet worden ist, für das die Option aufrecht erhalten bleiben soll dort anzubauen. Gleichzeitig soll aber auch die Möglichkeit beibehalten bleiben, dass ein benachbartes Gebäude mit seitlichem Grenzabstand innerhalb des Baufeldes C errichtet werden kann. Deshalb wird im Baufeld C die Bauweise nicht festgesetzt.

11. Erschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße Zillebogen und die Straße der Befreiung an die Gerichtsstraße angebunden, die als B 246 die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet ist.

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,5 km östlich des Stadtkernes der Stadt Zossen.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung wird durch eine festgesetzte Verkehrsfläche in einer Breite von 9 m gewährleistet, in der als Fortführung der bisherigen Straße "Zillebogen" eine Verkehrsfläche, die den Begegnungsfall Pkw / Lkw ermöglicht, Parkstreifen und einen Fußweg beinhaltet. Die Straße endet in einem Wendehammer nach der RAST 06, die das Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen ermöglicht. Von dieser Wendeanlagen führt ein 2 m breiter Fußweg in Richtung Süden, der an den Fußweg angebunden ist, der von der neu errichteten Buswendeschleife zur Grundschule führt.



Abb.: Erschließung Zillebogen



Abb.: Straße der Befreiung

12. Technische Infrastruktur

Strom

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom wird durch die eon.edis gesichert.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS) mit Sitz in Sperenberg. Das Plangebiet ist im Wesentlichen erschlossen. Besondere Belastungen des Trinkwassernetzes durch Entnahmen von im Plangebiet angesiedelten Nutzungen können ausgeschlossen werden. Überdurchschnittliche Trinkwasserentnahmen sind nicht vorgesehen. Die in der Verkehrsfläche enthaltene kürzlich verlegte Trinkwasserleitung ist in ihrem Bestand festgesetzt.

Abwasser

Die Aufnahme des im Plangebiet anfallenden Abwassers in die zentrale Abwasserentsorgungsanlagen des Zweckverbandes Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS) mit Sitz in Sperenberg ist durch die öffentlichen Schmutzwasserentsorgungsanlagen gesichert. Die Abwasserentsorgung soll satzungsentsprechend vorgenommen werden. Die in der Verkehrsfläche enthaltene kürzlich verlegte Abwasserleitung ist in ihrem Bestand festgesetzt.

Regenwasser

Gemäß § 54 Abs. 3 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) darf "die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung (...) nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist."

Entsprechend § 54 Abs. 4 BbgWG ist, "soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen (...), Niederschlagswasser zu versickern."

Abfall

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Kreises Teltow-Fläming. Stellplätze für Müllbehälter sind auf den Grundstücken auszuweisen und so einzurichten, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind.

13. Grünflächen

Zwischen dem Wohngebiet am Zillebogen und dem kürzlich errichteten Nahversorgungsdiscounter an der Gerichtsstraße ist eine öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt worden, die mit dem in die Grünflächen integrierten Fußweg einen Puffer zwischen dem Nahversorgermarkt und dem Wohngebiet darstellt.



Abb.: Nahversorgungsdiscounter

14. Umweltbericht

Für einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gilt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt zulässig sind. Die gemäß dem Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 BauGB zulässig werdenen Vorhaben stellen somit keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie " 13 Abs. 3 BauGB wird vom Umweltbericht abgesehen.

15. Kernaussagen des Artenschutzfachbeitrages zum Bebauungsplan *

Im Artenschutzfachbeitrag zu diesem Bebauungsplan der Dubrow GmbH / Naturschutzmanagement mit Stand vom 10.06.2011 sind folgende Kernaussagen enthalten:

Untersuchungsergebnisse

Fledermäuse

In der lokalen Umgebung des Plangebiets gelten aktuell 7 - 9 Fledermausarten als nachgewiesen. Diese Nachweisgenauigkeit (Veröffentlichung Landesumweltamt 2008 für Zeitraum 1990-2007) bezieht sich auf den Meßtischblattquadranten (MTBQ) 3746-4. In der Veröffentlichung wird im Weiteren eine artbezogene Auswertung für die einzelnen MTBQ vorgenommen. Eine genaue artbezogene Lokalisierung der Fund- oder Nachweisorte liegt in dieser Beschreibung jedoch nicht vor. Fledermäuse unterliegen sämtlich dem strengen Schutz i.S.v. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG i.V.m. Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Auf die Ermittlung der Daten für die einzelnen Arten aus der Veröffentlichung wird an dieser Stelle verzichtet. Entsprechend der vorhandenen Biotopstruktur können Fledermausquartiere jeglicher Art für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Einzelne vorhandene ältere Bäume weisen keinerlei Anzeichen von Höhlen auf, sodass für davon auszugehen ist, dass keine geeigneten Quartiere vorhanden sind.

Mit hoher Wahrscheinlichkeit ist in den in der Umgebung vorhandenen Plattenbauten damit zu rechnen, dass sich dort Quartiere von Fledermäusen befinden. Für diese entstehen jedoch durch das Vorhaben keine Auswirkungen.

Potenziell ist das Plangebiet Teil des Nahrungsraumes für die in der Umgebung zu erwartenden Fledermäuse. Jedoch weisen die Blockbebauungen der Umgebung des Plangebietes große Freiflächen auf, die ebenfalls als Nahrungsraum in Frage kommen. Im Weiteren grenzt nach Süden an das Wohngebiet die freie Landschaft mit ausgedehnten Ackerflächen an. Der mit der Bebauung verbundene Verlust eines Teils des Nahrungsraumes von Fledermäusen ist als geringfügig zu bewerten, wobei auch kein völliger Verlust des Gebietes als Nahrungsrevier zu erwarten ist.

Vogelarten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt keine Funktion als Ruhe- oder Rasthabitat für einheimische Vogelarten. Avifaunistisch von Belang ist daher speziell die Bedeutung als Bruthabitat.

Für die Avifauna sind die Monate April/ Mai der Haupterfassungszeitraum. Das auffällige re- vieranzeigende Verhalten (Gesang) gibt ebenso wie die lautstarke Aufzucht der Jungen si- chere Hinweise auf das Vorkommen bestimmter Arten. Es erfolgte eine Erfassung der Avi- fauna innerhalb des Plangebietes durch zwei Begehungen im Mai. Wegen der geringen Flächengröße und der vorhandenen Habitatausstattung des Plangebietes wird davon aus- gegangen, dass mit diesem eingeschränkten Untersuchungsumfang für das Plangebiet mit hinreichender Sicherheit der Nachweis der Brutvögel möglich ist.

Im Ergebnis der Geländeerhebungen konnten folgende Brutvogelarten im Plangebiet nach- gewiesen werden:

| nachgewiese Brutvöge am Vorhabensstandort | als Fortpflanzungs- stätte nach § 42 Abs. 1 BNatSchG geschützt | i.d.R. erneute Nut- zung der Fortpflan- zungsstätte in der nächsten Brutperi- ode | Schutz der Fort- pflanzungsstätte nach § 42 (1) BNatSchG erlischt | Vorkommen als Brutvogel in BB (RL BB, 2008) |
|---|--|---|---|---|
| Amsel | Nest/ Nistplatz | nein | Nach Beendigung der Brutperiode | häufig |
| Buchfink | Nest/ Nistplatz | nein | Nach Beendigung der Brutperiode | häufig |

Die beiden nachgewiesenen Brutvogelarten sind allgemein verbreitete und häufige Arten. Potenziell besteht durch die geplanten Bauvorhaben eine Gefährdung für Brutplätze der nachgewiesenen Arten, soweit diese während der Brutzeit ausgeführt werden.

Neben den nachgewiesenen Brutvogelarten innerhalb des Plangebietes sind bei der örtli- chen Erhebung am Ostrand der Hausrotschwanz und der Haussperling festgestellt worden. Diese Arten sind wahrscheinlich Brutvögel in dem angrenzenden Gebiet (Schule). Diese Ar- ten sind im Plangebiet Nahrungsgäste. Auswirkungen durch das Planvorhaben auf diese Arten sind nicht zu erwarten, da derzeit im Plangebiet für diese Arten keine geeigneten Bruthabitate vorhanden sind.

Zauneidechse

Die Vermutung des Vorkommens der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) gründet sich auf den relativ hohen Strukturreichtum und das Vorhandensein von Offen- und Saumflächen. Der Strukturreichtum resultiert dabei überwiegend aus dem Wechsel von offenen und Ge- büschflächen sowie der Ablagerungen von Straßenaufbruch und Bauschutt.

Bei den Kontrollgängen zur Erfassung der Avifauna und bei der Biotopkartierung wurden im Mai 2011 bei geeigneter Witterung (warme Witterung, direkte Sonneneinstrahlung) an po- tenziell geeigneten Bereichen Begehungen zur Erfassung der Zauneidechse durchgeführt. Es konnten dabei keinerlei Anzeichen für ein Vorkommen der Zauneidechse festgestellt werden.

Im Weiteren wurde verfügbares Datenmaterial herangezogen. Nach dem aktuellen Verbreitungsatlas der Lurche und Kriechtiere für Brandenburg (AGENA e.V. bei der Naturschutzstation Rhinluch des LUGV) gab es seit Beginn systematischer Datenzusammenstellungen 1960 für den berührten Meßtischblattquadranten (MTBQ) 3746-4 (SO) weder für den Zeitraum von 1960 bis 1989 noch für den Zeitraum 1990 bis 2007 Nachweise dieser Art für den betreffenden MTBQ.

Die vorhandenen Habitatbedingungen sind zudem nur sehr eingeschränkt für die Zauneidechse geeignet, sodass auf weitere systematische Erfassungen verzichtet werden kann, da die Wahrscheinlichkeit eines Vorkommens sehr gering ist.

Prüfung der Verbotstatbestände

Bei den folgenden Absätzen ist zu beachten, dass sich gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die auf Verbotstatbestände zu prüfenden Arten für das vorliegende Projekt auf Arten der Anhang IV der FFH RL sowie alle europäischen Vögel gemäß VGSch RL beschränken.

Gemäß § 44 Abs. 1 ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder Ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Nr. 2 desselben Absatzes verbietet Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Gemäß Abs. 5 liegt ein Verstoß gegen Abs. 1 Nr. 1 und 3 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für das Plangebiet wurden zwei Brutvogelarten (Amsel, Buchfink) nachgewiesen. Diese Arten sind durch die Vogelschutzrichtlinie geschützt, gehören aber zu den ungefährdeten und häufig verbreiteten Arten.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 ist es verboten wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Die durch die Planung neu beanspruchte Fläche ist im Vergleich zur Gesamtfläche des Lebensraumes lediglich ein kleiner Teilbereich auf denen durchschnittlich ein Nest pro potentielle Brutvogelart vorkommen kann. Als Bezugsrahmen für eine Population wird hier das Stadtgebiet Zossen festgelegt. Im Stadtgebiet gibt es große Bereiche mit vergleichbaren Lebensräumen, die darauf schließen lassen, dass die nachgewiesenen Brutvogelarten eine stabile Population aufweisen. Populationen aus Einzelindividuen o.ä. können damit ausgeschlossen werden. Sollte es durch das geplante Vorhaben zu einer Verdrängung von Individuen der potentiellen Brutvogelarten durch das Bauvorhaben kommen, ist

aufgrund der weiterhin als Lebensraum zur Verfügung stehenden Flächen nicht davon auszugehen, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert. Zudem ist für die festgestellten Arten (insbesondere für die Amsel) davon auszugehen, dass diese auch innerhalb neu bebauter Grundstücke geeignete Bruthabitate finden.

Die Prüfung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs.1 Nr.4 BNatSchG entfällt, da die in Anhang IV der FFH RL gelisteten Arten im Geltungsbereiches des B-Planes nicht vorkommen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Zur grundsätzlichen Vermeidung von Beeinträchtigungen sollte die Vegetation des Baufeldes außerhalb der Brutperiode abgeschoben werden."

16. Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmale bekannt.

Das B-Plan-Gebiet liegt komplett innerhalb des Bodendenkmals 130718 "Rast- und Werkplatz der Steinzeit, Siedlung der Urgeschichte, der Bronzezeit und der römischen Kaiserzeit, Grab der Bronzezeit". Die öffentliche Bekanntmachung über die Existenz und Bedeutung des Bodendenkmals erfolgte im Amtsblatt für den Landkreis Teltow-Fläming, 16. Jahrgang, Nr. 8 vom 11. März 2008.



Abb.: Bodendenkmal 130718 "Rast- und Werkplatz der Steinzeit, Siedlung der Urgeschichte, der Bronzezeit und der römischen Kaiserzeit, Grab der Bronzezeit"

Da bei den Arbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, sind die Festsetzungen des "Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" vom 24.05.2004 zu beachten. Danach sind Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä., die bei Erdarbeiten entdeckt werden, unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Archäologischem Landesmuseum oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Weiter sind entdeckte Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Funde sind nach dem BbgDSchG ablieferungspflichtig.

17. Durchführung

Für die Durchführung des Bebauungsplanes sind nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt Zossen keine weiteren Instrumente des BauGB anzuwenden.

18. Flächenbilanz

| | | |
|---|-----------|--------|
| Allgemeines Wohngebiet | 13.281 qm | 88,6 % |
| Straßenverkehrsfläche | 957 qm | 6,4 % |
| Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußweg | 186 qm | 1,2 % |
| Grünflächen | 567 qm | 3,8 % |
| Gesamt | 14.990 qm | 100 % |

Artenschutzfachbeitrag



Projekt:

Bebauungsplan Nr. 01/10 „Wohnen am Zillebogen“
Stadt Zossen

Bearbeiter:

Dubrow GmbH/ Naturschutzmanagement
Reiner Höntsch
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee

Stand:

10.06.2011

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| 1. Einleitung | 3 |
| 1.1. Anlass und Aufgabenstellung | 3 |
| 1.2. Rechtliche Grundlagen | 3 |
| 1.3. Methodisches Vorgehen | 3 |
| 2. Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen | 3 |
| 3. Bestandsdarstellung | 4 |
| 3.1. Beschreibung der Lebensräume | 4 |
| 3.2. Ermittlung entscheidungsrelevanter Artengruppen | 10 |
| 3.3. Untersuchungsergebnisse | 11 |
| 4. Prüfung der Verbotstatbestände | 13 |
| 5. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen | 14 |
| Literaturverzeichnis | 15 |

Anlage

Bestandsplan Biotope

1. Einleitung

1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Zossen beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Wohnen am Zillebogen“. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.06.2010 gefasst und in der Zeit vom 05.08. bis 19.08.2010 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung der Wohnbebauung innerhalb des Siedlungsgebietes von Zossen. Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Anfang der 1990-iger Jahren bereits für eine Bebauung vorgesehene innerstädtische Freifläche. Der dazu eingeleitete VE-Plan erlangte jedoch keine Rechtskraft, da sich bereits abzeichnete, dass das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzept nicht umsetzbar ist.

1.2. Rechtliche Grundlagen

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind die Regelungen der §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Es gilt der § 44 i.V.m. Abs.5 BNatSchG. Darin heißt es, dass nur die streng geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG) des Anhangs IV der FFH-RL sowie die europäischen Vogelarten gem. Art 1 der Vogelschutzrichtlinie und somit alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten relevant sind. Geprüft wird, ob durch das Vorhaben die Verbotsstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden. Sofern sie erfüllt sind, werden im Anschluss die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 8 BNatSchG geprüft.

1.3. Methodisches Vorgehen

Die artenschutzrechtliche Prüfung basiert auf einer Untersuchung der derzeitigen Lebensraumbedingungen des Plangebietes.

Dazu wurde eine Biotopkartierung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und vorgenommen.

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen wird zunächst eine Potentialabschätzung des Vorkommens der gem. Anhang IV der FFH RL und VSch RL geschützten Arten vorgenommen.

Um das Ausmaß einer möglichen Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes abschätzen zu können werden zu den nach der Potenzialabschätzung zu erwartenden Arten örtliche Erhebungen durchgeführt.

2. Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen

Nachfolgend werden Wirkfaktoren, die durch die Realisierung des Bebauungsplanes relevante Beeinträchtigungen und Störungen von relevanten Arten verursachen könnten kurz aufgeführt. Grundsätzlich ist mit der Realisierung des B-Planes eine Neustrukturierung des Geländes verbunden.

Es wird mit dem Bebauungsplan eine Wohnbaufläche von 13.281 m² ausgewiesen. Es ist eine vorrangige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die zulässige Grundfläche beträgt im Baufeld A (westlicher Teil) 0,3 und im Baufeld B (östlicher Teil) 0,4.

Die Erschließung der rückwärtigen Bauflächen ist durch die Verlängerung einer bereits teilweise bestehenden Stichstraße („Zillebogen“) vorgesehen.

Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkfaktoren sind hauptsächlich Störungen, die mit den Bauarbeiten zur Errichtung der Erschließungsanlagen und der Wohngebäude verbunden sind. Die Störung wird durch Lärm und optische Störung der eingesetzten Baumaschinen. Da diese Störungen nur von beschränkter Dauer sind und nur einen eingeschränkten Wirkungsraum haben, werden diese Störungen als nicht erheblich eingestuft.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Als anlagebedingter Wirkfaktor ist der Flächenentzug durch die neuen baulichen Anlagen zu werten.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Als betriebsbedingte Störwirkungen sind die mit der Wohnnutzung verbundenen Störungen für die Fauna durch Menschen und Fahrzeuge zu erwarten. Da sich das Baugebiet innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebietes befindet sind diese Auswirkungen als nicht erheblich einzustufen.

3. Bestandsdarstellung

3.1. Beschreibung der Lebensräume

Das Plangebiet stellt eine bisher unbebaute Freifläche innerhalb des Siedlungsgebiets dar. Überwiegend handelt es sich um offene, von ruderalen Grasfluren bestimmte Flächen. Im Südteil des Plangebietes sind größere Anteile von flächigen Laubgehölzen bestimmt.

Hinsichtlich der Zuordnung von Teilflächen des Plangebietes zu den Biotopkategorien gemäß der Kartieranleitung des Landesumweltamtes Brandenburg sind die Flächen des Plangebietes im Wesentlichen nachfolgenden Biotoptypen zuzuordnen:

03120 vegetationsfreie und vegetationsarme kiesige Flächen

03210 Landreitgrasfluren

03220 ruderale Halbtrockenrasen und Queckenfluren

07102 flächige Laubgehölze frischer Standorte

12260 Einzel- und Reihenhausbebauung

12651 unbefestigter Weg

12720 Aufschüttungen und Ablagerungen

Nachfolgend wird eine nähere Beschreibung der Biotope innerhalb des Plangebietes vorgenommen.

03120 vegetationsfreie und vegetationsarme kiesige Flächen

Im Bereich der geplanten Erschließungsstraße des Baugebietes befindet sich eine Trasse mit kiesigen und sandigen Rohboden, die in der Folge der Verlegung von Trink- und Abwasserleitungen entstanden ist. Die Fläche ist teilweise vegetationslos, z.T. hat sich eine einlichter Bestand von Pioniervegetation ausgebreitet.



Foto 1: Trasse von Versorgungsleitungen auf geplanter Straßen­trasse im Hintergrund Laubgehölze v.a. Birke, am rechten Bildrand der bebaute Bereich des Plangebietes am Zillebogen

03210 Landreitgrasfluren

Die größten Anteile der gehölzfreien bzw. gehlzarmen Flächen im Plangebiet werden durch Landreitgrasfluren bestimmt. Neben dem dominierenden Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) treten stellenweise auch Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) und Gemeine Quecke (*Agropyron repens*) auf. Die Vegetationsstruktur ist auf den Teilflächen unterschiedlich ausgebildet, es dominieren aber die vom Landreitgras bestimmten Flächen.

Neben der Hauptart treten in unterschiedlicher Verteilung, meist jedoch nur zerstreut auf: Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*), Goldrute (*Solidago canadensis*), Nachtkerze (*Oenanthe spec.*), Weie Lichtnelke (*Silene alba*), Wiesenschwingel (*Festuca pratensis*), Gemeines Rispengras (*Poa trivialis*), Vogelwicke (*Vicia cracca*), Johanniskraut (*Hypericum calicum*). V.a. in den Randbereichen zu den Laubgehlzflchen kommen zerstreut auch Gehölze auf. Vorwiegend handelt es sich um Espe (*Populus tremula*) und Birke (*Betula pendula*), vereinzelt auch Stieleiche (*Quercus robur*) und Robinie (*Robinie pseudoacacia*).



Foto 2: Übersicht offene Flächen im Osten des Plangebietes mit Dominanz des Landreitgrases, Blickrichtung Norden,

03220 ruderales Halbtrockenrasen und Queckenfluren

Die Grasfluren im nördlichen und westlichen Teil des Plangebietes werden dem Biotoptyp „ruderales Halbtrockenrasen und Queckenfluren“ zugeordnet, wobei die nördliche Teilfläche eine deutlich trockenere Ausprägung aufweist, als die Flächen am Westrand des Plangebietes.

Die Vegetation der Fläche wird v.a. von folgenden Arten bestimmt: Gemeine Quecke (*Agropyron repens*), Gemeines Rispengras (*Poa triviale*), einjähriges Rispengras (*Poa annua*), im auf der südlichen Teilfläche stellenweise auch Silbergras (*Corynephorus canescens*).

Daneben treten zersträut auch Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Ferkelkraut (*Hypochoeris radicata*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Nachkerze (*Oenante biennis*), Weiße Lichtnelke (*Silene pratensis*), Feldbeifuß (*Artemisia campestris*), Königskerze (*Verbascum spec.*), Wiesenampfer (*Rumex acetosa*), Rainfarn (*Hypericum calycium*), Goldrute (*Solidago canadensis*) und Seifenkraut (*Saponaria officinalis*).

Auf der südlichen Teilfläche sind zerstreut einzelne junge Gehölze (Robinie, Bergahorn) aufgekomen.

Auf der westlichen Teilfläche besteht eine enge Verzahnung mit den dort vorhandenen flächigen Laubgehölzen und in den Randbereichen kommen zerstreut junge Gehölze auf, die auf eine weitere Ausbreitung der Laubgehölze hindeuten.



Foto 3: ruderale Halbtrockenrasen im Süden des Plangebiets, im Vordergrund erkennbare Ausbreitung von Landreitgras

07102 flächige Laubgehölze frischer Standorte

Im Süden und Westen des Plangebietes befinden sich flächige Laubgehölze. Sie weisen eine unterschiedliche Ausprägung auf. Überwiegend prägen jedoch junge Entwicklungsstadien von Birke und Espe den Bestand. Dies ist offensichtlich auf die natürliche Sukzession zurückzuführen.

An der westlichen Grundstücksgrenze sind auch ältere Bäume und eine größere Artenvielfalt vorhanden. Hier befinden sich einzelne Hybridpappeln und Spitzahorn. Im Unterwuchs sind Hundsrose (*Rosa canina*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*) und junge Eichen (*Quercus robur*) zu finden.

Unmittelbar östlich grenzt daran ein nur etwa 5 bis 7 Jahre alter geschlossener Birkenbestand an. Nach Süden befindet sich ein lichtetes Gehölz mit etwa 10 bis 15 Jahre alten Birken und einzelnen jungen Kiefern. Vereinzelt sind Robinien und ältere Sträucher u.a. von Hundsrose zu vorhanden. Im Nordosten befindet sich ein größeres Gehölz, dass von jungen Espen (*Populus tremula*) bestimmt wird. Im Zentrum der Fläche befindet sich eine ältere Baumgruppe mit Stieleiche und Spitzahorn. Für Höhlenbäume sind jedoch diese Bestände noch zu jung.

Innerhalb der Laubgehölzflächen wird die Bodenvegetation von den auch auf den angrenzenden Offenflächen verbreiteten Arten bestimmt, was daraus resultiert, dass es sich vorrangig um junge Sukzessionsstadien von Gehölzflächen handelt.



Foto 4: flächiges Laubgehölz im Südosten des Plangebietes mit Dominanz der Espe

12260 Einzel- und Reihenhausbebauung

Im Norden des Plangebietes ist ein bereits mit einem Reihenhaus bebautes Grundstück in das Plangebiet einbezogen worden. Es handelt sich um eine Bebauung, die erst in den letzten 15 Jahren neu entstanden ist.

12651 unbefestigter Weg

Zwischen dem nördlichen und südlichen Teil des Plangebietes verläuft ein unbefestigter Weg. Dieser ist offensichtlich als Verlängerung der Straße „Zillebogen“ zur Abkürzung der Anfahrt zur Straße der Befreiung entstanden. Es handelt sich lediglich um einen durch regelmäßiges Befahren entstandenen Weg ohne jeglichen Ausbau.

12720 Aufschüttungen und Ablagerungen

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine alte Ablagerung von Straßenaufbruch und Bauschutt. Diese Ablagerung ist auf der Ostseite bereits von Gehölzen überwachsen und in größeren Anteilen auch von Ruderalfluren bewachsen.



Foto 5: eingewachsene Ablagerungen von Straßenaufbruch im Süden des Plangebietes

Angaben zu angrenzenden Flächen

An das Plangebiet grenzen folgende Biotope an:

Im Norden:

Unmittelbar an den Zillebogen grenzt eine noch junge Reihenhausbebauung, weiter nach Westen schließt sich ein Wohnblock in Plattenbauweise an.

Im Westen:

Im Westen grenzen das Gelände einer Schule und der Schulsportplatz unmittelbar an das Plangebiet.

Im Osten:

Im Osten befinden sich ein Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau in Plattenbauweise.

Im Süden:

Nach Süden grenzt unmittelbar an das Baugebiet die Fläche eines Einkaufsmarktes.

Gesetzlich geschützte Biotope (§30 BNatSchG) oder andere naturschutzfachlich bedeutsame Flächen befinden sich nicht im Wirkungsbereich des Plangebietes.

3.2. Ermittlung entscheidungsrelevanter Artengruppen

Im Ergebnis einer Beurteilung der örtlichen Bedingungen des beplanten Grundstückes, der Einbindung in die Umgebung und des übergeordneten Biotopgefüges ergab sich folgende Einschätzung zu entscheidungsrelevanten Artengruppen:

| Artengruppe | Vorkommen | Beurteilungsrelevanz |
|--|--|----------------------|
| Säugetiere Fledermäuse | Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden | nein |
| | Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse in den benachbarten Bebauungen sind nicht auszuschließen | nein |
| | Nutzung des Plangebietes als Nahrungshabitat geeignet | ja |
| sonstige Säugetiere (ohne Fledermäuse) | Vorkommen der sonstigen Arten nach Anhang IV ist mit Sicherheit auszuschließen | nein |
| Vögel | mögliche Brutplätze in den Gehölzen sind nicht auszuschließen | ja |
| Lurche | Lebensräume der Arten nach Anhang IV sind mit Sicherheit auszuschließen | nein |
| Kriechtiere Zauneidechse | Vorkommen aufgrund der Existenz trocken-warmer Offenlebensräume sind nicht generell auszuschließen | ja |
| Kriechtiere | Lebensräume der sonstigen Arten nach Anhang IV sind mit Sicherheit auszuschließen | nein |
| Insekten | Vorkommen von Käfern, Schmetterlingen und Libellen nach Anhang IV sind mit Sicherheit auszuschließen | nein |
| Fische | In Brandenburg kommen keine Fischarten nach Anhang IV vor. | entfällt |
| Weichtiere | entfällt wegen fehlender Gewässer | nein |
| höhere Pflanzen | Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang IV ist mit Sicherheit auszuschließen | nein |
| Flechten | In Brandenburg kommen keine Flechtenarten nach Anhang IV vor. | entfällt |
| Moose | In Brandenburg kommen keine Moosarten nach Anhang IV vor. | entfällt |

Entscheidungsrelevant für die Berücksichtigung des Artenschutzes blieben damit im konkreten Planungsfall mögliche Brutvogelvorkommen, das mögliche Vorkommen der Zauneidechse und die Bewertung als Nahrungshabitat von Fledermäusen. Hier erfolgte die gesonderte Untersuchung.

3.3. Untersuchungsergebnisse

Fledermäuse

In der lokalen Umgebung des Plangebiets gelten aktuell 7 - 9 Fledermausarten als nachgewiesen. Diese Nachweisgenauigkeit (Veröffentlichung Landesumweltamt 2008 für Zeitraum 1990-2007) bezieht sich auf den Meßtischblattquadranten (MTBQ) 3746-4.

In der Veröffentlichung wird im Weiteren eine artbezogene Auswertung für die einzelnen MTBQ vorgenommen. Eine genaue artbezogene Lokalisierung der Fund- oder Nachweisorte liegt in dieser Beschreibung jedoch nicht vor.

Fledermäuse unterliegen sämtlich dem strengen Schutz i.S.v. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG i.V.m. Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Auf die Ermittlung der Daten für die einzelnen Arten aus der Veröffentlichung wird an dieser Stelle verzichtet. Entsprechend der vorhandenen Biotopstruktur können Fledermausquartier jeglicher Art für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Einzelne vorhandene ältere Bäume weisen keinerlei Anzeichen von Höhlen auf, sodass für davon auszugehen ist, dass keine geeigneten Quartiere vorhanden sind.

Mit hoher Wahrscheinlichkeit ist in den in der Umgebung vorhandenen Plattenbauten damit zu rechnen, dass sich dort Quartiere von Fledermäusen befinden. Für diese entstehen jedoch durch das Vorhaben keine Auswirkungen.

Potenziell ist das Plangebiet Teil des Nahrungsraumes für die in der Umgebung zu erwartenden Fledermäuse. Jedoch weisen die Blockbebauungen der Umgebung des Plangebietes große Freiflächen auf, auf die ebenfalls als Nahrungsraum in Frage kommen. Im Weiteren grenzt nach Süden an das Wohngebiet die freie Landschaft mit ausgedehnten Ackerflächen an. Der mit der Bebauung verbundene Verlust eines Teils des Nahrungsraumes von Fledermäusen ist als geringfügig zu bewerten, wobei auch kein völliger Verlust des Gebietes als Nahrungsrevier zu erwarten ist.

Vogelarten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt keine Funktion als Ruhe- oder Rasthabitat für einheimische Vogelarten. Avifaunistisch von Belang ist daher speziell die Bedeutung als Bruthabitat.

Für die Avifauna sind die Monate April/ Mai der Haupterfassungszeitraum. Das auffällige revieranzeigende Verhalten (Gesang) gibt ebenso wie die lautstarke Aufzucht der Jungen sichere Hinweise auf das Vorkommen bestimmter Arten. Es erfolgte eine Erfassung der Avifauna innerhalb des Plangebietes durch zwei Begehungen im Mai. Wegen der geringen Flächengröße und der vorhandenen Habitatausstattung des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass mit diesem eingeschränkten Untersuchungsumfang für das Plangebiet mit hinreichender Sicherheit der Nachweis der Brutvögel möglich ist.

Im Ergebnis der Geländeerhebungen konnten folgende Brutvogelarten im Plangebiet nachgewiesen werden:

| nachgewiesene Brutvögel am Vorhabensstandort | als Fortpflanzungsstätte nach § 42 Abs. 1 BNatSchG geschützt | i.d.R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode | Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 42 (1) BNatSchG erlischt | Vorkommen als Brutvogel in BB (RL BB, 2008) |
|--|--|---|---|---|
| Amsel | Nest/ Nistplatz | nein | Nach Beendigung der Brutperiode | häufig |
| Buchfink | Nest/ Nistplatz | nein | Nach Beendigung der Brutperiode | häufig |

Die beiden nachgewiesenen Brutvogelarten sind allgemein verbreitete und häufige Arten. Potenziell besteht durch die geplanten Bauvorhaben eine Gefährdung für Brutplätze der nachgewiesenen Arten, soweit diese während der Brutzeit ausgeführt werden.

Neben den nachgewiesenen Brutvogelarten innerhalb des Plangebietes sind bei der örtlichen Erhebung am Ostrand der Hausrotschwanz und der Haussperling festgestellt worden. Diese Arten sind wahrscheinlich Brutvögel in dem angrenzenden Gebiet (Schule). Diese Arten sind im Plangebiet Nahrungsgäste. Auswirkungen durch das Planvorhaben auf diese Arten sind nicht zu erwarten, da derzeit im Plangebiet für diese Arten keine geeigneten Bruthabitats vorhanden sind.

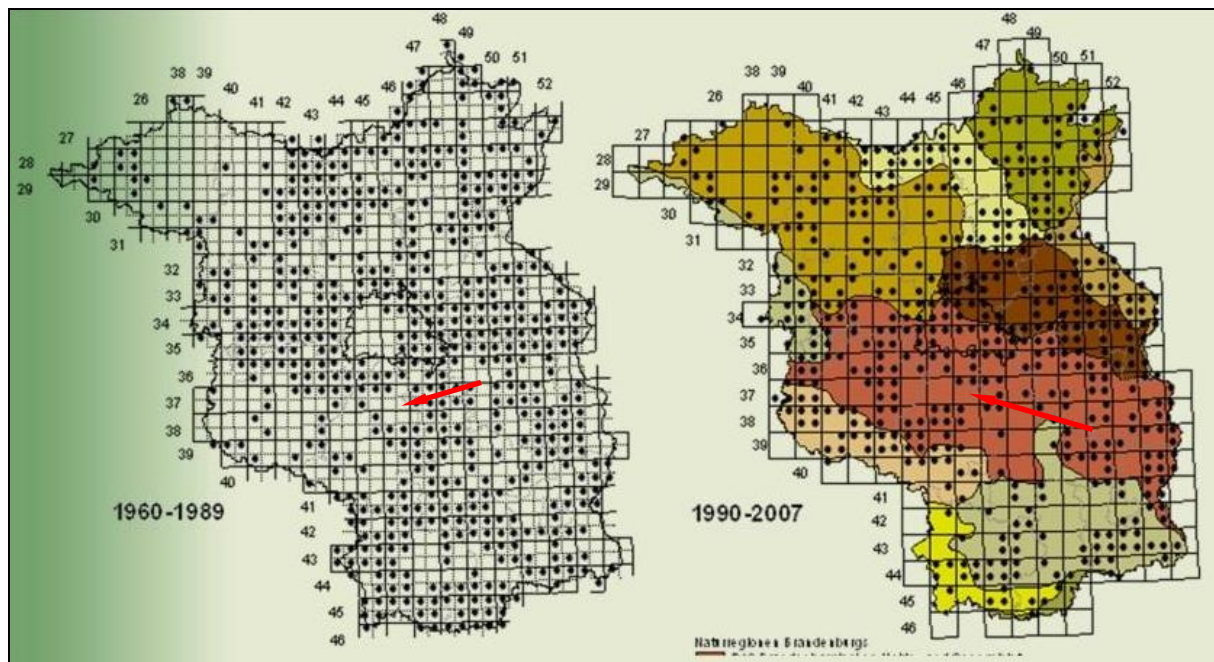
Zauneidechse

Die Vermutung des Vorkommens der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) gründet sich auf den relativ hohen Strukturreichtum und das Vorhandensein von Offen- und Saumflächen. Der Strukturreichtum resultiert dabei überwiegend aus dem Wechsel von offenen und Gebüschflächen sowie der Ablagerungen von Straßenaufbruch und Bauschutt.

Bei den Kontrollgängen zur Erfassung der Avifauna und bei der Biotopkartierung wurden im Mai 2011 bei geeigneter Witterung (warme Witterung, direkte Sonneneinstrahlung) an potenziell geeigneten Bereichen Begehungen zur Erfassung der Zauneidechse durchgeführt. Es konnten dabei keinerlei Anzeichen für ein Vorkommen der Zauneidechse festgestellt werden.

Im Weiteren wurde verfügbares Datenmaterial herangezogen. Nach dem aktuellen Verbreitungsatlas der Lurche und Kriechtiere für Brandenburg (AGENA e.V. bei der Naturschutzstation Rhinluch des LUGV) gab es seit Beginn systematischer Datenzusammenstellungen 1960 für den berührten Meßtischblattquadranten (MTBQ) 3746-4 (SO) weder für den Zeitraum von 1960 bis 1989 noch für den Zeitraum 1990 bis 2007 Nachweise dieser Art für den betreffenden MTBQ.

Die vorhandenen Habitatbedingungen sind zudem nur sehr eingeschränkt für die Zauneidechse geeignet, sodass auf weitere systematische Erfassungen verzichtet werden kann, da die Wahrscheinlichkeit eines Vorkommens sehr gering ist.



Verbreitungskarten der Zauneidechse in Brandenburg, Pfeile auf MTBQ 3746-4 (Quelle: www.herpetopia.de)

4. Prüfung der Verbotstatbestände

Bei den folgenden Absätzen ist zu beachten, dass sich gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die auf Verbotstatbestände zu prüfenden Arten für das vorliegende Projekt auf Arten der Anhang IV der FFH RL sowie alle europäischen Vögel gemäß VGSch RL beschränken.

Gemäß § 44 Abs. 1 ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder Ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Nr. 2 desselben Absatzes verbietet Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Gemäß Abs. 5 liegt ein Verstoß gegen Abs. 1 Nr. 1 und 3 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für das Plangebiet wurden zwei Brutvogelarten (Amsel, Buchfink) nachgewiesen. Diese Arten sind durch die Vogelschutzrichtlinie geschützt, gehören aber zu den ungefährdeten und häufig verbreiteten Arten.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 ist es verboten Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Die durch die Planung neu beanspruchte Fläche ist im Vergleich zur Gesamtfläche des Lebensraumes lediglich ein kleiner Teilbereich auf denen durchschnittlich ein Nest pro potentielle Brutvogelart vorkommen kann. Als Bezugsrahmen für eine Population wird

hier das Stadtgebiet Zossen festgelegt. Im Stadtgebiet gibt es große Bereiche mit vergleichbaren Lebensräumen, die darauf schließen lassen, dass die nachgewiesenen Brutvogelarten eine stabile Population aufweisen. Populationen aus Einzelindividuen o.ä. können damit ausgeschlossen werden. Sollte es durch das geplante Vorhaben zu einer Verdrängung von Individuen der potentiellen Brutvogelarten durch das Bauvorhaben kommen, ist aufgrund der weiterhin als Lebensraum zur Verfügung stehenden Flächen nicht davon auszugehen, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert. Zudem ist für die festgestellten Arten (insbesondere für die Amsel) davon auszugehen, dass diese auch innerhalb neu bebauter Grundstücke geeignete Bruthabitate finden.

Die Prüfung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs.1 Nr.4 BNatSchG entfällt, da die in Anhang IV der FFH RL gelistete Arten im Geltungsbereiches des B-Planes nicht verkommen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt werden.

5. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Zur grundsätzlichen Vermeidung von Beeinträchtigungen sollte die Vegetation des Baufeldes außerhalb der Brutperiode abgeschoben werden.

Anlage

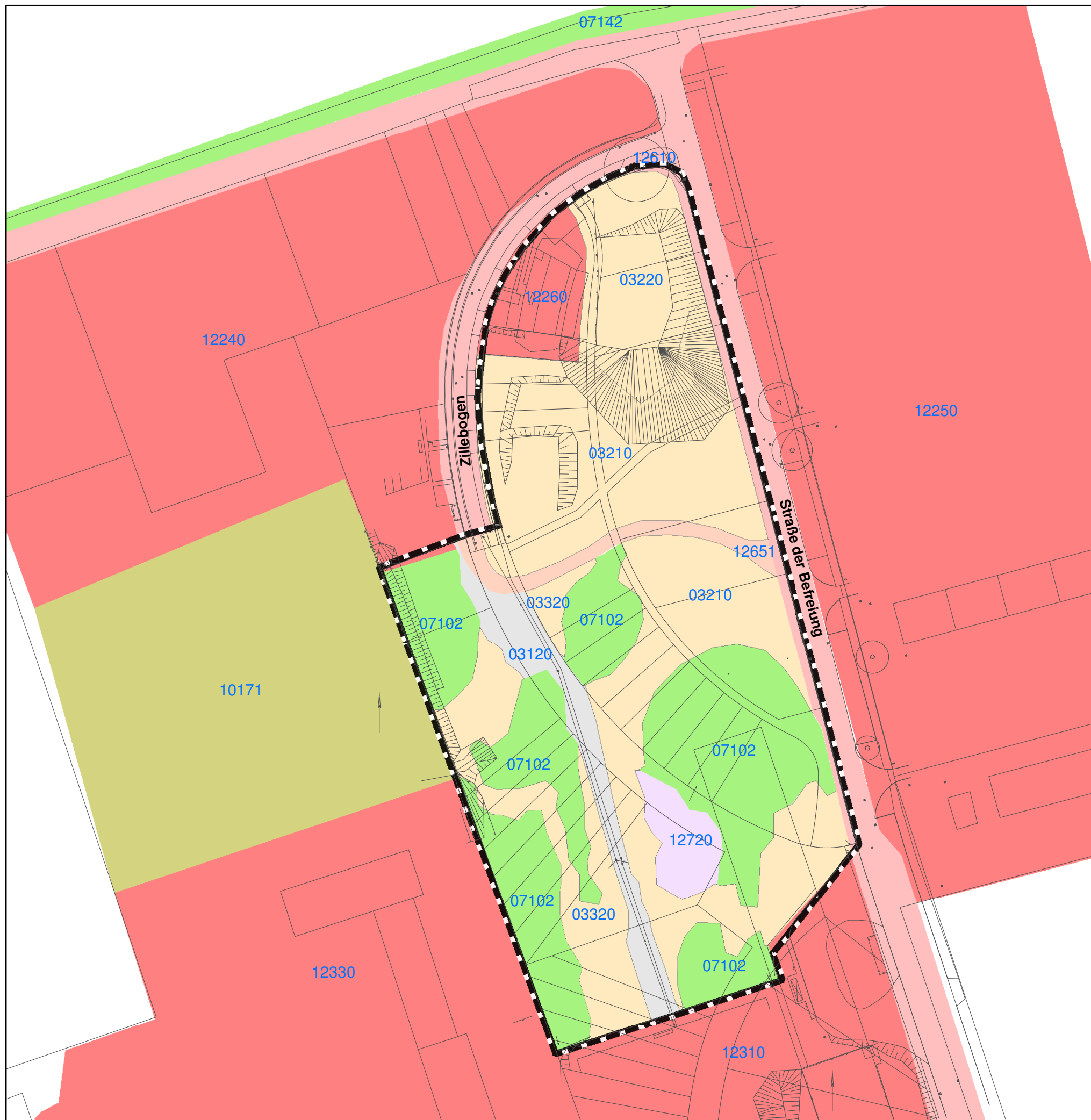
Literaturverzeichnis

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)





Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg. Beilage zum Heft 4, 2008

Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie) vom 02. April 1979, geändert am 29. Juli 1997, ABl. EG Nr. L223, S.9

Richtlinie des Rates der Europäischen Union 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der Tier- und Pflanzenarten (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992, Abl. EG 1992 Nr. L 206/7



Legende

-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Biotope**
-  vegetationsfreie Flächen
- 03120 vegetationsarme kiesige Flächen
-  Gras- und Ruderalfluren
- 03210 Landreitgrasfluren
- 03220 ruderale Halbtrockenrasen und Queckenfluren
-  Laubgehölze und Baumreihen
- 07102 Laubgehölze frischer Standorte
- 07142 Baumreihe (z.T. heckenartig)
-  Sportanlagen
- 10171 Sportplatz
-  Siedlungs-/Bauflächen
- 12240 Zeilenbebauung
- 12250 Großformbebauung/Plattenbauten
- 12260 Einzel- und Reihenhausbebauung
- 12310 Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen
- 12330 Gemeinbedarfsfläche (Schule)
-  Verkehrsflächen
- 12610 Straßen
- 12651 unbefestigter Weg
-  anthropogene Sonderflächen
- 12720 Aufschüttungen und Ablagerungen

Bebauungsplan Nr. 01/10 "Wohnen am Zillebogen" der Stadt Zossen

Artenschutzfachbeitrag

Bestandsplan Biotope
Stand 10.06.2011

M 1 : 1.000 (A3)

Planverfasser:
DUBROW GmbH, Unter den Eichen 1, 15741 Bestensee
Bearbeiter: Reiner Höntsch
Tel. 033763 63162, E-Mail: dubrowplanung@aol.com

Kartengrundlagen: Vermessung des Vermessungsbüros
Schmitz, Königs Wusterhausen, Stand 01/2011