

STADT ZOSSEN

Bebauungsplan 01/12 „Burgberg“ in OT Wünsdorf

Begründung mit Umweltbericht

Auftraggeber: Stadt Zossen
Marktplatz 20
15806 Zossen

Planbearbeitung: AHNER / BREHM
Partnerschaftsgesellschaft von Ingenieuren
Jochen Brehm
Schulweg 1
15711 Königs Wusterhausen
Tel.: 03375 / 52 357-30
Fax.: 03375 / 52 357-69

Stand: November 2014

Inhalt

1. Vorbemerkungen	4
1.1 Lage des Plangebietes	4
1.2 Anlass und Ziel der Planung	5
1.3 Beschreibung des Vorhabens	5
1.4 Rechtsgrundlagen Bebauungsplan und Grünordnungsplan	6
1.5 Umweltbericht	7
1.6 Artenschutzbeitrag	7
1.7 Verfahrensübersicht	7
2. Übergeordnete Planungen	9
2.1 Landschaftsprogramm Brandenburg	9
2.2 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg	9
2.3 Regionalplan Havelland-Fläming	10
2.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	10
2.2 Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming	12
2.6 Landschaftsplan Zossen	12
2.7 Flächennutzungsplan Zossen	13
2.8 Schutzausweisung	14
3. Ausgangssituation	15
3.1 Räumliche Struktur	15
3.2 Infrastruktur	15
3.3 Denkmalschutz	15
4. Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahme, Pflanzenlisten	16
4.1 Festsetzungen	16
4.1.1 Zeichnerische Festsetzungen	16
4.1.2 Textliche Festsetzungen	17
4.2 Pflanzenlisten	20
5. Umweltbericht	22
5.1 Einleitung	22
5.1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	22
5.1.2 Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	23
5.2 Beschreibung der Umwelt und Bewertung der Umweltauswirkungen	27
5.2.1 Schutzgut Boden	28
5.2.2 Schutzgut Wasser	29
5.2.3 Schutzgut Klima/ Luft	30
5.2.4 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt, biologische Vielfalt	31
5.2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	37
5.2.6 Schutzgebiete	38
5.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	39
5.2.8 Schutzgut Mensch (Gesundheit/ Lärm, Erholung/ Freizeit)	39
5.2.9 Wechselwirkungen zwischen biotischen und abiotischen Faktoren sowie Schutzgütern Mensch und Kultur-/ Sachgüter	40
5.2.10 Sonstige Auswirkungen	41
5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	42
5.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Vorhabens	42
5.3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens	42
5.4 Vermeidungs-, Verringerungs- und Kompensationsmaßnahmen	42
5.4.1 Schutzgut Boden	42
5.4.2 Schutzgut Wasser	43
5.4.3 Schutzgut Klima/Luft	43
5.4.4 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt, biologische Vielfalt	43
5.4.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	46
5.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	46
5.4.8 Schutzgut Mensch	46
5.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	46

6	Zusätzliche Angaben	47
6.1	<i>Technische Verfahren, Schwierigkeiten.....</i>	47
6.2	<i>Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....</i>	47
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	48
8.	Hinweise	49
8.1	Grünordnerische Hinweise	49
8.2	Artenschutzfachliche Hinweise und Auflagen	49
8.3	Sonstige Hinweise	51
9.	Auswirkungen des Bebauungsplans	52
9.1	Raumordnerische und städtebauliche Konflikte	52
9.2	Konflikte mit Natur und Umwelt	52
9.3	Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen.....	52
9.4	Bodenordnung	52
9.5	Finanzielle Auswirkungen	52
9.6	Flächenbilanz.....	53
10.	Quellen	56

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Gebietes (o.M.)	4
Abbildung 2:	Ausschnitt Entwurf FNP vom 28.10.2013 (o.M.)	14
Tabelle 1:	Potentielle Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	41

Anhang

Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Biotope
 Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Boden
 Bestandsplan Biotope
 Maßnahmenblätter Ersatzmaßnahmen

1. Vorbemerkungen

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 01/12 „Burgberg“ mit einer Größe von ca. 8 ha befindet sich zentral in Zossen-Wünsdorf. Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Wünsdorf, Flur 3 und umfasst die Flurstücke 389/7, 401,421 – 424, 427, 432/3, 432/4 433/1, 438, 1102, 1103, 1336, 1338, 1349 -1352, 1566 und 1568 vollständig sowie 422, 423, 424, 427, 449 und 1571 jeweils teilweise.

Gekennzeichnet ist das Planungsgebiet durch drei Freisportanlagen und mehreren kleinen Trainingsspielfeldern. Des Weiteren gibt es ein Vereinsheim, einen Jugendklub und kleinere Bunkeranlagen, die zum Teil über das Geländenniveau hinausragen. Im Nordosten befinden sich Waldflächen, ein ehemaliger Betriebshof sowie ein Wohngebäude mit Nebenanlagen.



Abbildung 1: Lage des Gebietes (o.M.)

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens wird der "Untere Sportplatz"- südliche Wettkampfanlage in einem Eingriffs-/ Ausgleichsplan [AHNER/ BREHM 2014 b] gesondert erläutert und bewertet. Diese ca. 2,5 ha große Fläche wird dementsprechend bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan ausgespart.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Zossen möchte ihren Bürgern der unterschiedlichsten Altersgruppen und Lebensbereiche eine Vielzahl an Gelegenheiten zu körperlichen Aktivitäten bieten und das in einem Bewegungsraum, der viele verschiedene Sportmöglichkeiten miteinander verbindet. Mit dem Entstehen neuer Sportvereine, dem Zusammenschluss bestehender Vereine, der Etablierung und dem Ausbau von Schulstandorten sowie dem demografischen Wandel in der Bevölkerungsstruktur, verändert sich auch der Bedarf an Sportstätten.

Zur Feststellung der dahingehenden Erfordernisse wurde im Auftrag der Stadt eine Sportstättenentwicklungsplanung erarbeitet [STADT ZOSSEN 2010]. Diese hat die Aufgabe in vorausschauender und vernetzter Planung die flächenmäßigen und baulichen Erfordernisse für die Entwicklung des Sports in der Kommune objektiv und transparent darzulegen. Sie ist ein Instrument für mittel- und längerfristige Planungen von Sportstätten. Mit der Sportstättenentwicklungsplanung sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Sicherung von Raumsprüchen für den Sport
- Einplanung von Haushaltsmitteln für Unterhalt, Sanierung, Modernisierung oder Neubau von Sportstätten nach technischer, wirtschaftlicher und sportlicher Abwägung.

Vor diesem Hintergrund wurde eine Analyse für den Standort Wünsdorf durchgeführt. Die Sportplätze werden durch die Oberschule und den MTV Wünsdorf stark genutzt. Die Analyse in der Sportstättenentwicklungsplanung zum Zustand des Sportplatzes zeigte, dass keine Rundlaufbahnen oder ähnliche Anlagen für den Laufsport vorhanden sind und Umkleidemöglichkeiten am Sportplatz fehlen. Zudem sind einige Wartungsarbeiten, zum Beispiel an der Weitsprung- und Kugelstoßanlage zu tätigen.

Die Sporthalle der Oberschule Wünsdorf wird durch den Schulsport, Arbeitsgemeinschaften und Sportveranstaltungen stark genutzt. Die Halle besitzt eine 200 m² große Sportfläche, welche weit unter dem Durchschnitt einer normalen Sportfläche (z.B. für Fußball min. 450 m²) liegt und daher für den Vereinssport (MTV Wünsdorf) eine Einschränkung darstellt. Zudem weist diese Mängel vor allem im Bereich der Sanitär- und Umkleidemöglichkeiten auf, wodurch eine umfangreiche Renovierung notwendig wäre. Insgesamt verfügt Wünsdorf über zwei Sporthallen, wobei die neue Paul-Schumann-Sporthalle (erbaut 2006) bereits zu 100 % ausgelastet ist. Insgesamt stehen in Zossen rund 45 % weniger Sporthallenflächen zur Verfügung als benötigt werden.

Die Analyse des Ist-Zustandes zeigte deutlich, dass ein Umbau bzw. eine Neuplanung der Sportanlage (Sportplatz und Sporthalle) erforderlich ist, um dem Anspruch an ein hochwertiges Sportangebot gerecht zu werden. Dadurch entstand die Planungsabsicht zu einer Gesamtkonzeption für einen Sportpark am Platz der Jugend.

1.3 Beschreibung des Vorhabens

Der geplante Umbau und die Neustrukturierung der Sportanlagen ist wie folgt geplant. Die bestehenden Gebäude im nördlichen Plangebiet, wie das Vereinsheim und das Klubhaus sollen abgerissen werden, da vor allem bei letzterem erheblicher Sanierungsbedarf besteht und Sicherheitsmängel vorherrschen. Hinzu kommt der Bedarf einer energetischen Gebäudesanierung.

Die oben genannten und weitere Gebäudenutzungen sollen im Zuge der Errichtung eines Funktionsgebäudes im zentralen Bereich des geplanten Sportparks konzentriert werden. Neben Sport- und Freizeitnutzungen sind gastronomischen Einrichtungen und die Integration einer Zweifeldhalle vorgesehen. Die Hauptnutzung der Zweifeldhalle soll zukünftig in erster Linie

durch Ballsportarten wie Handball und Fußball geprägt sein. Die Hauptnutzer der Sporthalle sind die Oberschule und der Vereinssport (MTV Wünsdorf). Das Gebäude wird zwischen den beiden Sportplätzen angeordnet und in die bestehende Topografie integriert. Allen Nutzern soll letztlich eine gemeinsame Infrastruktur (Umkleieräume, Toiletten, Duschen etc.) zur Verfügung gestellt werden.

Das Plangebiet gliedert sich im Großen in zwei Teilbereiche - zum einen in den „Oberen Sportplatz“ und zum anderen in den „Unteren Sportplatz“ auch südliche Wettkampfanlage genannt. Dies hängt damit zusammen, dass zwischen diesen beiden Bereichen ein starker Höhenunterschied besteht. Diese Teilbereiche sind derzeit durch eine Behelfstreppe verbunden.

Im Bereich „Oberer Sportplatz“ befindet sich das Großspielfeld des MTV Wünsdorf. Weiterhin ist südlich davon die Anlage eines Kleinspielfeldes geplant. Der obere Sportplatz soll in erster Linie durch Ballsportarten wie zum Beispiel Fußball genutzt werden. Zusätzlich ist eine Zuschauertribüne mit integrierter Lärmschutzwand am Spielfeldrand geplant. Als zusätzliche Abgrenzung zum Wohngebiet sind hinter der Tribüne Baum und Strauchpflanzungen geplant.

Die Erschließung des Platzes erfolgte bisher über eine Stichstraße „Platz der Jugend“ von der Chausseestraße (L74) aus. Zukünftig wird es eine neue Verbindungsstraße am westlichen Rand des Plangebietes geben. Diese wird mit dem bestehenden, auszubauenden Weg "Rampe" verbunden, wodurch die verkehrliche Erschließung des Plangebietes gesichert wird. An die nördliche Erschließungsstraße wird ein neu zu errichtender Parkplatz angebunden. Die Erschließung der vorhandenen Wohnnutzung im Bereich des ehemaligen Betriebshofes erfolgt über ein Geh- und Fahrrecht.

Der Bereich „Unterer Sportplatz“ / „südliche Wettkampfanlage“ umfasst die überwiegend durch die nahe Schule genutzten Anlagen. Das vorhandene Großspielfeld mit seinen rudimentären Leichtathletikanlagen wird saniert und zur Wettkampfanlage Typ C (DIN 18035-1) mit Großspielfeld und Rundlaufbahn ertüchtigt. Für den zukünftigen Sportplatz sind folgende Sportnutzungen vorgesehen: Fußball, eine vierbahnige Rundbahn und eine fünfbahnige Kurzstreckenhahn sowie Leichtathletikanlagen und Kleinspielfelder.

Die vorgezogene Planung und Bauausführung für den "Unteren Sportplatz" erfolgt innerhalb eines gesonderten Baugenehmigungsverfahrens.

Die vorhandenen Grünflächenstrukturen sollen nach Möglichkeit bewahrt und weitere Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Insbesondere soll der Gehölzbestand entlang der „Rampe“ weitgehend erhalten bleiben. Auch die Inanspruchnahme von Wald im Süden des Plangebietes soll so gering wie möglich gehalten werden. [Ahner/ Brehm 2014 b].

1.4 Rechtsgrundlagen Bebauungsplan und Grünordnungsplan

Grundlage des Verfahrens sind insbesondere die folgenden Gesetze und Verordnungen:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)])
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740)

1.5 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Der laut § 2a BauGB erforderliche Umweltbericht ist der Begründung als gesonderter Teil – Kapitel 5 - angefügt.

1.6 Artenschutzbeitrag

Für die Festsetzungen des Bebauungsplans ist nachzuweisen, dass das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist. Im Rahmen eines Artenschutzbeitrags (ASB) ist deshalb zu prüfen, ob das Vorhaben mit den Vorschriften des Artenschutzes (hier §§ 44, 45 BNatSchG) in Einklang steht. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG können zwar nicht bereits durch den Bebauungsplan, sondern erst durch die Umsetzung eines bauplanungsrechtlich zulässigen Vorhabens gefährdet sein. Allerdings sind Bauleitpläne, die rechtlich unüberwindlichen Hindernissen ausgesetzt sind, nicht realisierbar und daher nicht „erforderlich“ i.S.d. § 1 (3) BauGB und somit nichtig. Insoweit ist bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG einer Realisierung des Vorhabens entgegenstünden.

Der Artenschutzbeitrag ist der Begründung als gesonderter Teil angefügt [AHNER/BREHM 2014].

1.7 Verfahrensübersicht

- In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 13.06.2012 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans 01/12 „Burgberg“ im Ortsteil Wünsdorf beschlossen.
- Die Bekanntmachung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes 01/12 „Burgberg“ erfolgte im Amtsblatt Nr.12 der Stadt Zossen am 28.10.2013.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen einer 2- wöchigen Offenlage in der Zeit vom 05.11.2013 bis zum 19.11.2013 in der Stadtverwaltung Zossen.

- Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 1.11.2013 bis 22.11.2013 (teilweise Fristverlängerung bis zum 10.12.2013). Die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden bei der Erstellung des Planentwurfs bzw. Ergänzung der Planunterlagen einbezogen.
- Aufgrund der Ergebnisse des vorgenannten Beteiligungsverfahrens und anderer Erkenntnisse wurde der Entwurf wie folgt angepasst:
 - Herauslösen der Flurstücke 434, 435 und 436 im nördlichen Plangebiet aufgrund der Einwendungen der Eigentümer
 - Erweiterung des Plangebietes um die Flurstücke 432/3, 432/4, Festsetzung als Wald
 - Verbreiterung der Verkehrsfläche ‚Rampe‘, insbesondere am östlichen Ende für eine Schleppkurve für die Feuerwehr
 - Verbreiterung der Parkplatzfläche
 - Verlegung und Neutrassierung der nördlichen Erschließungsstraße und Anbindung an die Erschließungsstraße „Rampe“
 - Verkleinerung des Kleinspielfeldes am oberen Sportplatz
 - Anpassung der Abgrenzung des Sondergebietes an die konkretisierten Planungsvorgaben, dabei zusätzliche Inanspruchnahme von Waldflächen
 - Ergänzung eines Baufensters für eine Tribünenanlage mit zusätzlichem Pflanzstreifen und integrierter Lärmschutzwand am oberen Sportplatz
 - Änderung der "Wünsdorfer Seestraße" von einer privaten in eine öffentliche Straßenverkehrsfläche zur südlichen Erschließung des "Unteren Sportplatzes"
 - Ergänzung von Geh-, Fahr - und Leitungsrechten
 - Ergänzung von Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte -nach vorherige Bekanntmachung im Amtsblatt vom 28.07.2014 - vom 05.08.2014 bis einschließlich 12.09.2014 in der Stadtverwaltung Zossen.
- Vom 04.08.2014 (Datum des Anschreibens) bis zum 11.09.2014 fand die formelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB statt.
- Die Ergebnisse des formellen Beteiligungsverfahrens wurden bei der Erstellung des bzw. Ergänzung der Planunterlagen einbezogen.

2. Übergeordnete Planungen

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte übergeordneter Planungen, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind, wiedergegeben.

2.1 Landschaftsprogramm Brandenburg

Schutzgutbezogene Ziele formuliert das Landschaftsprogramm [MLUR 2000] für die Schutzgüter:

- Arten und Lebensgemeinschaften: Schutz und Entwicklung eines großräumigen Biotopverbundes von Niedermooren und grundwassernahen Standorten; Erhalt bzw. Wiedereinbringung charakteristischer Landschaftselemente in die überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereiche, Reduzierung von Stoffeinträgen (Düngemittel, Biozide)
- Boden: Schutz wenig beeinträchtigter und Regeneration degradierter Moorböden
- Wasser: Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten; Sicherung der Schutzfunktion des Waldes für die Grundwasserbeschaffenheit/Vermeidung von Stoffeinträgen durch Orientierung der Art und Intensität von Flächennutzungen am Grundwasserschutz
- Klima / Luft: Mittlere Inversionshäufigkeit > 240 Inversionstage pro Jahr
- Landschaftsbild: Pflege und Verbesserung des vorhandenen Eigencharakters / bewaldet. Entwicklungsschwerpunkte für die Region Zossen:
 - Niederungsbereiche sind in ihrer gebietstypischen Ausprägung zu erhalten und zu entwickeln.
 - Grünlandnutzung ist zu sichern und zu entwickeln
 - Standgewässer sind im Zusammenhang mit ihrer typischen Umgebung zu sichern und zu entwickeln
 - starke räumliche Strukturierung/ Vielzahl gebietstypischer Strukturelemente ist zu sichern
 - keine Zerschneidung des Gebietes durch Verkehrswege; landschaftliche Einbindung vorhandener Verkehrswege
- Erholung:
 - Entwicklung von Landschaftsräumen mittlerer Erlebniswirksamkeit
 - Erhalt der Erholungseignung der Landschaft in Schwerpunkträumen der Erholungsnutzung Sicherungsschwerpunkt [MLUV 2000].

2.2 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B [MIR 2009] wurde am 31. März 2009 als Rechtsverordnung erlassen und trat am 15. Mai 2009 in Kraft. Er löst die bisherigen Landesentwicklungspläne LEP I Brandenburg, LEP eV und LEP GR ab.

Mit Urteil vom 16.06.2014 wurde der LEP B-B durch das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärt. Dennoch werden die Planaussagen des LEP B-B hier wiedergegeben, da er bis zur Rechtskraft des Urteils weiterhin gültig ist:

Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung bildet Zossen ein Mittelzentrum.

„In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu gehören insbesondere:

- Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen,
 - Einzelhandelsfunktionen,
 - Kultur- und **Freizeitfunktionen**,
 - Verwaltungsfunktionen,
 - Bildungs-, Gesundheits-, soziale Versorgungsfunktionen sowie
 - überregionale Verkehrsknotenfunktionen.
- [...]“ [MIR 2009].

"[...] Mittelzentren bilden innerhalb der Mittelbereiche regionale Bevölkerungsschwerpunkte, halten Bildungs- und Ausbildungsstätten vor, bieten Arbeitsplätze, Kultur- und **Freizeitangebote**, überregionale Verkehrsknotenfunktion, zentrale Einzelhandels und Dienstleistungsangebote sowie Einrichtungen des Gesundheits- und Sozialwesens für den jeweiligen Mittelbereich. Dazu können z. B. regionale Gerichte, ein Schulangebot, das bis zur Hochschulreife führt (Schulen der Sekundarstufe II), Schwimm-, **Sport-** oder Veranstaltungshallen, Einkaufsmöglichkeiten des gehobenen Bedarfs, **Freizeiteinrichtungen**, ÖPNV-Knotenpunkte/ Anbindungen an den Schienenverkehr, Regelkrankenhäuser oder Facharztzentren, differenzierte Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturelle Einrichtungen gehören." [MIR 2009]

2.3 Regionalplan Havelland-Fläming

Hinsichtlich der zentralen örtlichen Gliederung verdrängt der LEP B-B auch die entsprechenden Teilpläne der regionalen Planungsgemeinschaften.

Der integrierte Regionalplan Havelland-Fläming wurde am 23.02.1998 genehmigt, jedoch am 09.10.2002 per OVG-Urteil für nichtig erklärt. Derzeit wird an der Neuaufstellung des integrierten Regionalplanes gearbeitet.

In der Regionalversammlung Havelland-Fläming am 24.10.2013 wurde der 2. Entwurf sowie die Eröffnung des erneuten Beteiligungsverfahrens zum 9.12.2013 beschlossen. Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 liegt als Entwurf vor. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen bzw. als öffentliche Belange bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben in der Abwägung bzw. bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorzugsraumes Siedlung von Wünsdorf (2.1.1 (G)) und ist umgeben von Wohnbebauung sowie Waldflächen im Süden. Die Ortslage Wünsdorf ist nach Plansatz 2.2.2 (G) zugleich Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung. [Regionale Planungsgemeinschaft Havelland- Fläming 2013]

2.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Entsprechend dem Landesplanungsvertrag zwischen Berlin und Brandenburg vom 06.04.1995 haben Gemeinden, die einen Bebauungsplan aufstellen, bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) der Länder Berlin und Brandenburg die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für das Plangebiet zu erfragen. Die daraufhin durch die GL mitgeteilten landesplanerischen Ziele sind verbindliche Vorgaben für das weitere Bebauungsplanverfahren.

Die Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 01.11.2013. Die Mitteilung dazu durch die GL 5 erfolgte mit Schreiben vom **21.11.2013**:

„Beurteilung der Planung

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Für die vorgelegte Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl II Nr. 13 S. 186) und
- dem 2. Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 in der Fassung vom 24.10.2013.

Bewertung

Hinsicht der Planungsabsicht sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhanden Siedlungsgebiete;
- Grundsatz § 5 LEPro: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte;
- Grundsatz aus § 3 LEPro 2007: zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt u.a. Kultur-, Freizeit- und Bildungsfunktionen erfüllen;
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken, Vermeidung von Freirauminanspruchnahme;
- Grundsatz 2.3 LEP B-B: räumliche Konzentration zentralörtlicher Funktionen im Funktionsschwerpunkt der Mittelzentren;
- Grundsatz 2.10 LEP B-B: Konzentration der gehobenen Funktion der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung in den Mittelzentren
- Grundsatz 5.1 Abs.1 LEP B-B: Erhalt des bestehenden Freiraums, hohe Bedeutung des Freiraumschutzes bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen;

Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen. Gemäß 2.9 (Z) LEP B-B ist die Stadt Mittelzentrum. Als solches hat sie u.a. auch für den Mittelbereich Kultur- und Freizeitangebote vorzuhalten (s. 2.10 (G) LEP B-B, § 3 Abs. 1 LEPro 2007). Bei der vorgesehen Festsetzung eines Sondergebietes für Sport- und Freizeitnutzungen handelt es sich teilweise um die Entwicklung einer neuen Siedlungsfläche. Die Ziele und Grundsätze aus den textlichen Festlegungen 4ff. LEP B-B und § 5 LEPro 2007 setzen der Entwicklung und Sicherung der darauf vorgesehenen Anlagen und Einrichtungen einen raumordnerischen Rahmen. Danach

- sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen und
- soll Siedlungsentwicklung vorrangig u.a. unter Nutzung nicht ausgeschöpfter Potenziale innerhalb bestehender Siedlungsgebiete erfolgen (Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007, 4.1 (G) LEP B-B)

Neben den aufgeführten Grundsätzen der Siedlungsentwicklung sind im weiteren Verfahren auch die Grundsätze einer integrierten Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007 und 5.1 (G) LEP B-B angemessen zu berücksichtigen.

Der Entwurf des B-Plans 01/12 "Burgberg" (Stand 2013/10) lässt keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Mit Einleitung des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 am 11.06.2012 liegen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vor,

die in der Fassung des 2. Entwurfs vom 24.10.2013 als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von §3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

Die Festlegungskarte des 2. Entwurfs des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 vom 24.10.2013 enthält für das Plangebiet keine zeichnerische Festlegung. zur Steuerung der Siedlungsentwicklung übernimmt der Regionalplanentwurf das Ziel 4.5 des LEP B-B.

[...]“ [MIL 2013].

2.2 Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming

Der Entwurf des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Teltow-Fläming, Karte ‚Entwicklungsziele‘ trifft für den Bereich der Vorhabensfläche folgende Aussagen [UmLand 2009]:

- Arten und Lebensgemeinschaften:
 - Nachrangige bzw. langfristige Entwicklung von naturnahen Laubwaldgesellschaften und strukturreiche Waldränder
 - Erhalt von Sandheiden und Trockenrasen (Anmerkung des Verfassers: Bei der aktuellen Biotopkartierung wurden keine derartigen Biotoptypen beziehungsweise nur Relikte davon im Plangebiet festgestellt s. Kapitel 3.5.1)
- Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung:
 - Erhalt und landschaftliche Einbindung von Sport- und Freizeitanlagen
 - Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche

Der Begriff ‚nachrangig‘ priorisiert die Ziele für die jeweiligen Flächen und dient der Unterscheidung von den als ‚vorrangig‘ eingestuften Flächen.

Die Karte ‚Fauna‘ enthält keine relevante Darstellung für den Bereich der Vorhabensfläche.

Die Karte ‚Flora‘ stellt Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen, Grünlandflächen, Nadelholzforste sowie eine Trockenrasenfläche die gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG geschützt ist. (Anmerkung des Verfassers: Bei der aktuellen Biotopkartierung wurden keine derartigen Biotoptypen beziehungsweise nur Relikte davon im Plangebiet festgestellt. Die im Plan dargestellte Trockenrasenfläche würde sich im Bereich einer Forstfläche befinden s. Kapitel 3.5.1.)

Die Karte ‚Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung‘ stellt den Bereich der Vorhabensfläche als Dorfbereich mit deutlich veränderter Struktur dar. Im Westen der Vorhabensfläche befindet sich ein Wanderweg.

2.6 Landschaftsplan Zossen

Der Landschaftsplan ist das Planungskonzept der Gemeinden und Städte für Naturschutz und Landschaftspflege. Er konkretisiert für ein Gemeindegebiet die allgemeinen Ziele des Naturschutzes gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz:

Demnach sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Dabei sollen

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert werden.

Der Landschaftsplan [IDAS Planungsgesellschaft mbH 2013] stellt die Erfordernisse und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege sowie zur Sanierung von Natur und Landschaft flächendeckend für ein Gemeindegebiet dar.

Die Karte ‚Entwicklungskonzeption‘ enthält folgende Darstellungen:

Darstellungen innerhalb des Plangebietes:

- Erhalt und Entwicklung standortgerechter, naturnaher, nachhaltig bewirtschafteter Wälder nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis gemäß § 5 (3) BNatSchG
- Entwicklung von Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen, Verkehrsflächen
- Sicherung, Pflege und Entwicklung von durchgrünten Siedlungsbereichen, Grünflächen und Kleingärten
- Erhalt und Entwicklung von Wohnflächen, Gewerbeflächen, Sonderflächen, Bahnanlagen, Ver- und Entsorgung
- Erhöhung des Laubholzanteiles in Nadelholzforsten zur Sicherung einer hohen Grundwasserneubildung durch Umbau in Laub- und Mischholzforsten

Darstellungen angrenzend an das Plangebiet:

Norden:

- Erhalt und Pflege von kleinräumigen Trockenlebensräumen (Kuppen, Hanglagen, Kiesgruben, Sandtrockenrasen, Laubgebüsche, Streuobstwiesen und Schneisen unter Energieleitungstrassen)
- Entwicklung von Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen, Verkehrsflächen
- Erhalt und Entwicklung von Wohnflächen, Gewerbeflächen, Sonderflächen, Bahnanlagen, Ver- und Entsorgung

Osten/ Süden/ Westen:

- Erhalt und Entwicklung von Wohnflächen, Gewerbeflächen, Sonderflächen, Bahnanlagen, Ver- und Entsorgung

Süden:

- Erhöhung des Laubholzanteiles in Nadelholzforsten zur Sicherung einer hohen Grundwasserneubildung durch Umbau in Laub- und Mischholzforsten

2.7 Flächennutzungsplan Zossen

Derzeit wird ein neuer Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung der aktuellen Gemeindegrenzen erarbeitet. Der aktuelle Stand des Entwurfs für den Flächennutzungsplan ist vom 28.10.2013. Dieser dient als Grundlage für die weiteren Planungen im Planungsgebiet.



Abbildung 2: Ausschnitt Entwurf FNP vom 28.10.2013 (o.M.)

Darstellungen innerhalb des Plangebietes:

- Sondergebiet (S9) / Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“
- Nordosten: Gemeinbedarfsfläche/ Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

Darstellungen angrenzend an das Plangebiet:

- Nördlich: gemischte Bauflächen
- südlich, westlich: Wohnbauflächen
- Südöstlich: Waldflächen

[IDAS Planungsgesellschaft mbH 2012]

§ 8 (2) BauGB bestimmt, dass Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind. Daher soll der derzeit in Neubearbeitung befindliche Flächennutzungsplan mit den für das Plangebiet vorgesehenen Darstellungen - Sonderbaufläche Sport und Freizeit – im Parallelverfahren aufgestellt werden. Für den Fall einer vorzeitigen Verfahrensreife des Bebauungsplanes bedarf dieser der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 BauGB).

Zusätzlich ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Bereich der im Nordosten gelegen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung " sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" erforderlich. Der Bebauungsplan 01/12 "Burgberg" sieht hier eine Nutzung als Wald vor.

2.8 Schutzausweisung

Es liegen keine Schutzgebiete im Geltungsbereich des Vorhabens.

Im Bereich der Vorhabensfläche befinden sich auch keine Biotope, die nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder § 18 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) geschützt sind.

3. Ausgangssituation

3.1 Räumliche Struktur

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt zentral in Zossen-Wünsdorf- zwischen der Chausseestraße im Norden, der Bahnstrecke Berlin-Dresden im Osten, der angrenzenden Wohnbebauung im Nordwesten sowie der Waldfläche im Süden.

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit durch drei Freisportanlagen sowie mehreren Trainingsspielfeldern von der angrenzende Oberschule, dem MTV Wünsdorf und Freizeitsportlern genutzt.

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche zum einen in den „Oberen Sportplatz“ und zum anderen in den „Unteren Sportplatz“ (südliche Wettkampfanlage). Dies hängt damit zusammen das zwischen diesen beiden Bereichen ein starker Höhenunterschied besteht. Diese Teilgebiete sind derzeit durch eine befestigte Behelfstreppe verbunden.

3.2 Infrastruktur

Das Plangebiet im Bereich des „Oberen Sportplatz“ ist verkehrsmäßig durch eine Stichstraße ‚Platz der Jugend‘ im Norden, kommend von der Chausseestraße (L74), erschlossen. Diese erschließt in erster Linie das Vereinsgebäude, den Jugendklub, die Bunkeranlagen sowie den Sportplatz. Der „Untere Sportplatz“ - „südliche Wettkampfanlage“ ist derzeit über eine nicht ausgebaute Stichstraße von der Wünsdorfer Seestraße her und zum anderen über die nicht ausgebaute Straße „Rampe“ erschlossen. Zudem befindet sich eine nicht ausgebaute Erschließungsstraße im Südwesten des Plangebietes. Diese dient der rückwertigen Erschließung der dortigen Bebauung.

Der öffentliche Personennahverkehr in Form der Buslinien 700, 706, 712 und 770 verkehren nördlich des Plangebietes auf der Chausseestraße (L74). Das Plangebiet befindet sich zudem in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Wünsdorf-Waldstadt, mit Regionalbahnanschluss.

Die Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad ist durch die Wege „Rampe“, „kurze Straße“ und „Platz der Jugend“ gesichert.

Für die telekommunikationstechnische Versorgung ist die Verlegung neuer Tk-Linien erforderlich [Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH 2013].

3.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bodendenkmale [Dezernat Bodendenkmalpflege/ Gebietsbodendenkmalpflege Oberhavel/ Teltow Fläming 2013].

4. Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahme, Pflanzenlisten

4.1 Festsetzungen

4.1.1 Zeichnerische Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung der Flächen des Plangebietes erfolgt gemäß dem in Erarbeitung befindlichen Flächennutzungsplan als Sondergebiet, entsprechend der Kategorie "sonstiges Sondergebiet" (§ 11 BauNVO). Als Zweckbestimmung und Art der Nutzung wird, "Sport und Freizeit" bestimmt (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung umfasst im Wesentlichen die Grundfläche der Sportanlagen – eine Wettkampfanlage Typ C, eines Großspielfeldes für Fußball, eines Kleinspielfeld für Handball, Kleinfußball, Tennis, Basketball und Volleyball – sowie einem Funktionsgebäude mit Gastronomie und einer Zweifelhalle. Die zulässige Grundflächenzahl für das "sonstige Sondergebiet" beträgt 0,8, während die zulässige Geschossfläche für das geplante Funktionsgebäude mit Zweifelhalle auf 5.000 m² begrenzt wird. Zusätzlich wird die Höhe des Gebäudes auf maximal 3 Vollgeschosse beschränkt. Eine Überschreitung der Bauhöhe (Oberkante des Gebäudes) mit 56 m über DHHN92 kann z.B. für technische Aufbauten gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO im geringfügigen Maße zugelassen werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zur räumlichen Einordnung und Begrenzung des Gebäudestandortes ist ein Baufenster mit Baugrenze definiert und – entsprechend dem vorliegenden Planungskonzept - vermaßt (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB sind in Sondergebieten unter anderem Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Da die erschließungstechnisch bedingte räumliche Anordnung der notwendigen Parkplatzfläche bereits feststeht, wird diese mittels entsprechender Abgrenzung zeichnerisch festgesetzt. Dazu zählen auch die zugehörigen Zufahrten und Zuwegungen.

Flächen mit besonderem Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Flächen mit besonderem Nutzungszweck innerhalb von Sondergebieten können an einem konkreten Standort fixiert werden. Dieses folgt den Vorgaben der vorliegenden Objektplanung und dient insbesondere der Planungssicherheit im Zusammenhang mit den davon ausgehenden Schall- und Lichtemissionen. Die Angabe des Nutzungszweckes erfolgt in einem Textrahmen jeweils innerhalb der entsprechend umgrenzten Fläche und wird im Rahmen der textlichen Festsetzungen (siehe unten) soweit erforderlich konkretisiert.

Flächen für Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zu den im Plangebiet vorkommenden Verkehrsflächen zählen die auszubauende Straße "Rampe", die damit verbundene nördliche Erschließungsstraße zur Chausseestraße sowie – als südliche Erschließung - die Stichstraße aus der "Wünsdorfer Seestraße" kommend einschließlich der daran angeschlossenen Verkehrsflächen.

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Im nördlichen und südlichen Plangebiet liegen Waldflächen, die außerhalb der Plangebietsgrenze ihre Fortsetzung finden.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes für den Betreiber des Getränkehandels wird auf der Fläche zwischen der Straße "Rampe" und dem rückwärtigen Stichweg von der "Wünsdorfer-Seestraße" eine Wegeverbindung hergestellt. Die mit "GF1" gekennzeichnete Fläche ist zugunsten des Nutzers des Flurstückes 1328 mit einem Geh- und Fahrrecht belastet. Zur Absicherung der alleinigen Nutzung des Weges durch den Nutzer würde sich ein absenkbarer Poller anbieten.

Zur Sicherung der Erschließung der bestehenden Wohnnutzung im Bereich des ehemaligen Bauhofes, bzw. der Flurstücke 432/3 und 432/4 ist innerhalb des sonstigen Sondergebietes, im Bereich der Parkplatzfläche, eine mit "GF2" -Geh-und Fahrrecht- gekennzeichnete Fläche ausgewiesen. Die Fläche wird Bestandteil des Parkplatzes und dessen Fahrflächen.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes verlaufen Kabel der DB AG. Die Fläche "L1" ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers (Deutsche Bahn AG) zu belasten.

Die mit "L2" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger (Ver- und Entsorgung) zu belasten.

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinnen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 24 und Abs. 4 BauGB).

Gemäß Schallschutzgutachten [HOFFMANN/LEICHTER 2014] sind an der geplanten Tribünenanlage des oberen Sportplatzes zur westlich angrenzenden Wohnbebauung schallmindernde Maßnahmen erforderlich. Der dafür erforderliche Abschnitt wird im Plan zeichnerisch bestimmt; während die Maßnahme selbst innerhalb einer Textfestsetzung (siehe unten) geregelt wird.

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Zur Eingriffskompensation und zur Durchgrünung des Plangebietes sind diverse Pflanzfestsetzungen - Erhaltungen und Neupflanzungen - erforderlich.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft beziehen sich zum einen auf die im Nordosten gelegene bebaute Fläche der Flurstücke 432/3 und 432/4 und teilweise 433/1, die langfristig entsiegelt und aufgeforstet werden soll (SPE 1) und zum anderen auf den Gehölzbestand westlich des unteren Sportplatzes (SPE 3). Die mit SPE 2 gekennzeichnete Fläche wird im Rahmen des Baugenehmigungsvorhabens "südliche Wettkampfanlage" erstaufgeforstet.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen dazu, den oberen Sportplatz – einschließlich des neu geplanten Parkplatzes – gegenüber der westlich angrenzenden Wohnbebauung abzuschirmen.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Hierbei handelt es sich um den Erhalt vorhandener, schützenswerter Gehölzbestände im Plangebiet. Hiermit ist insbesondere die Erhaltung der Böschungen mit ihren Sträuchern entlang der „Rampe“ gemeint.

Letztlich dienen diese Festsetzungen auch der gestalterischen Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft. Weitere Festsetzungen bzw. Konkretisierungen zu Anpflanzungen erfolgen textlich.

4.1.2 Textliche Festsetzungen

Über die zeichnerischen Festsetzungen (siehe Planzeichnung) hinaus werden die folgenden textlichen Festsetzungen getroffen:

1. *Im Sondergebiet 'Sport und Freizeit' sind die Errichtung und Nutzung von Sportanlagen sowie diesen dienenden Anlagen zulässig (§ 11 BauNVO).*
 - 1.a. *Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung eines Funktionsgebäudes für Sport- und Freizeitnutzung mit Gastronomie sowie einer Zweifeldhalle zulässig.*
 - 1.b. *Auf der mit "Oberer Sportplatz" bezeichneten Fläche ist die Anlage eines Großspielfeldes für Fußball zulässig.*
 - 1.c. *Auf der mit 'Kleinspielfeld' bezeichneten Fläche ist die Anlage eines Kleinspielfeldes für Handball, Kleinfeldfußball, Tennis, Basketball und Volleyball zulässig.*
 - 1.d. *Auf der mit 'Tribünenanlage' bezeichneten Fläche ist die Anlage einer Zuschauertribüne zulässig.*
 - 1.e. *Auf der mit "Unterer Sportplatz" bezeichneten Fläche ist die Anlage eines Großspielfeldes für Fußball sowie einer vierbahnigen Rundbahn und fünfbahniger Kurzstreckenbahn sowie von Leichtathletikanlagen und Kleinspielfeldern zulässig.*

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO werden bestimmte Nutzungsarten zugelassen, die dem Charakter der beabsichtigten Nutzung entsprechen. Neben der Zulassung von Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke sowie für die Freizeitgestaltung soll mit diesen Festlegungen auch die gastronomische Versorgung sichergestellt werden. Innerhalb des Sondergebietes werden bestimmte Flächen räumlich fixiert – teils aus städtebaulichen Gründen - teils wegen etwaiger davon ausgehender Emissionen (§ 9 Abs.1 Nr. 9 BauGB).

2. *Die Stellplatzanlagen (St) sind zu begrünen. Dazu ist je 10 Stellplätze mindestens 1 hochstämmiger Baum der Mindestqualität 12/14 der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB).*

Diese Festsetzung dient dazu, den Versiegelungsgrad der Böden innerhalb des Parkplatzbereiches und damit den Eingriff in den Naturhaushalt zu mindern. Um das sommerliche Aufheizen der abgestellten Fahrzeuge zu mindern, sollen die Stellplätze mit Bäumen überschirmt werden.

3. *Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächige Laubgehölzanzpflanzungen mit mindestens 1 Baum pro 50 m² der Pflanzliste 1 und mindestens 1 Strauch pro 1,5 m² der Pflanzliste 2 anzulegen.*

Diese Festsetzung dient der Abpflanzung des oberen Sportgeländes einschließlich des daran angrenzenden Parkplatzes. Die Qualifizierung der Pflanzung ist erforderlich, damit diese ihre angestrebte Funktion erfüllen und bei der Eingriffskompensation angerechnet werden kann.

4. *Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten a-A, b-B ,c-C, d-D und e-E zugleich Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 11 BauGB)*

Diese Festsetzung dient zur Vervollständigung der zeichnerischen Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie für die Stellen, an denen die Begrenzung der Straßenverkehrsfläche mit der Grenze des Plangebietes zusammenfällt.

5. *Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes ist zwischen den Punkten I bis III eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 57 m DHHN92 zu errichten und zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).*

Gemäß Schallschutzgutachten [HOFFMANN/LEICHTER 2014] ist es notwendig an der geplanten Tribünenanlage des oberen Sportplatzes zur westlich angrenzenden Wohnbebauung eine 6 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Die Höhe des Lärmschutzes wird über die Angabe in Meter über 0 des Deutschen Haupthöhennetzes bestimmt. Da im Bereich der geplanten Lärmschutzanlage die Geländehöhe bei etwa 51 m liegt, ergibt sich aus der Sollhöhe der Lärmschutzanlage deren Höhe.

6. *Die Fläche GF1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Nutzers des Flurstückes 1328 zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).*

Diese Festsetzung dient der Sicherung der Erschließung für den Nutzer des Flurstückes 1328, das heißt des dortigen Getränkehandels.

7. *Die Fläche GF2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 432/3 und 432/4 zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).*

Diese Festsetzung dient der Sicherung der Erschließung für Benutzer und Besucher der Flurstücke 432/3 und 432/4.

8. *Die Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Bahn AG zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).*

Diese Textfestsetzung dient der Konkretisierung der Zuständigkeit für die im Plan festgesetzte Leitungstrasse.

9. *Die Fläche L2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmens-träger zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).*

Diese Textfestsetzung dient der Konkretisierung der Zuständigkeiten für die im Plan festgesetzte Leitungstrasse.

10. *In den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen (9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB).*

- 10.1 *Maßnahmenfläche **SPE 1**: Die Gebäude und Nebenanlagen sind abzureissen und die befestigten Flächen zu entsiegeln. Die Fläche ist aufzuforsten. Es sind dort anzupflanzen:*

*Traubeneiche (Quercus petraea), 3000 Stück / ha, 3-jährig, 30-50 cm groß,
Sandbirke (Betula pendula), 900 Stück / ha, 2-jährig, 40-60 cm groß,
Aspe (Populus tremula), 900 Stück / ha, 2-jährig, 50-80 cm groß,
Eberesche (Sorbus aucuparia), 900 Stück / ha, 2-jährig, 50-80 cm groß,
Stieleiche (Quercus robur), 900 Stück / ha, 2/3-jährig, 50-80 cm groß,*

- 10.2 *Maßnahmenfläche SPE 2: Die Fläche ist aufzuforsten. Es sind dort zu pflanzen:*

*Winter-Linde (Tilia cordata), 50 Stück / ha, 2-jährig, 150-200 cm groß,
Vogelkirsche (Prunus avium), 50 Stück / ha, 2-jährig, 150-200 cm groß,
Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), 50 Stück / ha, 2-jährig, 150-200 cm groß,
Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea), 1300 Stück / ha, verpflanzter Strauch, 60-100 cm,
Hainbuche (Carpinus betulus), 1300 Stück / ha, 2-jährig, 80-100 cm groß,
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), 1300 Stück / ha, verpflanzter Strauch, 60-100 cm,*

*Haselnuss (Corylus avellana), 1300 Stück / ha, verpflanzter Strauch, 60-100 cm,
Eingrifflicher Weissdorn (Crataegus monogyna), 1300 Stück / ha, verpflanzter Strauch,
60-100 cm.*

10.3 Maßnahmenfläche SPE 3: Im vorhandenen Bestand ist eine dichte Strauchpflanzung anzulegen.

Es sind dort zu pflanzen:

Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea), verpflanzter Strauch, 60-100 cm,

Faulbaum (Frangula alnus), verpflanzter Strauch, 60-100 cm,

Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), verpflanzter Strauch, 60-100 cm,

Hunds-Rose (Rosa canina), verpflanzter Strauch, 60-100 cm,

Gem. Schneeball (Viburnum opulus), verpflanzter Strauch, 60-100 cm,

Haselnuss (Corylus avellana), verpflanzter Strauch, 60-100 cm,

Gem. Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), verpflanzter Strauch, 60-100 cm.

Die genannten Arten sind zu gleichen Teilen zu verwenden. 1 Pflanze pro m² ist auf den gehölzfreien Teilbereichen anzupflanzen.

Mit diesen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass zum einen die grünordnerisch bedeutsamen Gehölzflächen erhalten werden. Weiterhin sollen die Bestandsflächen erweitert werden. Diese dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

11. In dem mit <F> gekennzeichneten unterirdischen Bauwerk ist das vorhandene Fledermausquartier zu erhalten, zu sichern und für die Öffentlichkeit unzugänglich zu machen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Diese Festsetzung dient dem Schutz des im Zuge der Kartierung ermittelten vorhandenen Fledermausquartiers im Plangebiet (siehe auch Abschnitt 5.4.4). Hierbei handelt es um eine CEF-Maßnahme, die dem besonderen Schutz von Lebensräumen bestimmter Tierarten dient. Mit der Festsetzung dieser Maßnahme sollen artenschutzrechtliche Verbotsbestimmungen beim Vollzug des Bebauungsplanes vorbeugend verhindert werden.

4.2 Pflanzenlisten

Pflanzliste 1

<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Bergahorn</i>
<i>Carplanus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Crataegus oxyacantha</i>	<i>Zweigrifflicher Weißdorn</i>
<i>Malus sylvestris</i>	<i>Wild-Apfel</i>
<i>Prunus avlum</i>	<i>Vogel-Kirsche</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Trauben-Kirsche</i>
<i>Pyrus pyraister</i>	<i>Wild-Birne</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>
<i>Ulmus laevis</i>	<i>Flatterulme</i>

Pflanzliste 2

<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Bluthartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Hasel</i>
<i>Cytisus scoparius</i>	<i>Besenginster</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Pfaffenhüttchen</i>

<i>Frangula alnus</i>	<i>Faulbaum</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Rhamnus cathartica</i>	<i>Kreudorn</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hundsrose</i>
<i>Rosa rubiginosa</i>	<i>Weinrose</i>
<i>Salix purpurea</i>	<i>Purpurweide</i>
<i>Salix triandra</i>	<i>Mandelweide</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gemeiner Schneeball</i>

Die Angabe von Pflanzenlisten stellt sicher, dass für bestimmte Bereiche innerhalb des Plangebietes, die ökologisch aufgewertet werden sollen, ausschließlich heimische Gehölzarten verwendet werden.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Nach § 2 Abs.4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Die Umweltprüfung wurde an Hand vorhandener Daten vorgenommen. Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Grünordnungsplan mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erstellt [AHNER/BREHM 2014]. Inhaltlich baut der Umweltbericht auf den Grünordnungsplan, ergänzt um die Schutzgüter Mensch, Kultur und Sachgüter, auf.

5.1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Ziel des Vorhabens und Festsetzungen

Ziel des Bebauungsplanes ist die bauplanungsrechtliche Sicherung der vorgenannten städtebaulichen Intentionen durch die Festsetzung eines Sondergebietes (S9) für Sport und Freizeitanutzung, welches im aktuellen FNP-Entwurf bereits dargestellt ist. Dabei berücksichtigt der Plan Umweltbelange, indem er die zulässige Versiegelung begrenzt, Grünflächen sowie Bindungen für die Erhaltung von Gehölzbeständen festsetzt, Neupflanzungen von Gehölzbeständen vorschreibt und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorsieht.

Der Bebauungsplan soll zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB beitragen, indem er die sozialen Belange (Schaffung bzw. Modernisierung von Sport- und Erholungseinrichtungen) und die Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie die Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt.

Das Planungsgebiet unterteilt sich in "Sonstiges Sondergebiet" mit Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ sowie Wald- und Verkehrsflächen. Das sonstige Sondergebiet zeichnet sich durch Sportanlagen wie Groß- und Kleinspielfelder, eine Tribünenanlage, ein Funktionsgebäude mit Zweifelhalle und Parkplätzen etc. aus. Zudem sind in diesem Bereich Flächen für den Erhalt und Neupflanzung von Bäumen- und Sträuchern vorgesehen. Zwischen der Straße „Rampe“ und der "Wünsdorfer Seestraße" ist eine Fläche „GF1“ mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Nutzers des Flurstückes 1328 zu belasten. Zusätzlich sind im nördlichen Plangebiet Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für den Anwohner der Flurstücke 432/3 und 432/4 festgesetzt. Zukünftig sollen diese Flurstücke jedoch als Kompensationsflächen - Erstaufforstungsflächen- dienen. An das "Sonstige Sondergebiet" anschließend befindet sich eine Waldfläche, die möglichst zu erhalten ist.

Umfang des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 8 ha. Davon sind geplant:

- Sondergebiet „Sport und Freizeit“: 54.163 m²
- Flächen für Wald: 18.348 m²
- Öffentliche Verkehrsfläche: 7.523 m²

Die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung zum Unteren Sportplatz - "Südliche Wettkampfanlage" beansprucht Flächen im Bereich des Sonstigen Sondergebietes und der Öffentlichen Verkehrsfläche im Süden. Das Baufeld der Südlichen Wettkampfanlage beinhaltet eine Gesamtfläche von 25.437 m², welche bei der Bilanzierung des Bebauungsplanes nicht mit eingerechnet wird. Dementsprechend beträgt die Gesamtfläche des Bebauungsplanes für die Bilanzierung 54.599 m².

Die für die Bilanzierung relevanten Flächen des Bebauungsplanes (54.599 m² Gesamtfläche) stellen sich wie folgt dar:

- Sondergebiet „Sport und Freizeit“: 30.692 m²
- Flächen für Wald: 16.762 m²
- Öffentliche Verkehrsfläche: 7.145 m²

5.1.2 Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die für die relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Insbesondere im Rahmen der Bewertung sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Bedeutung haben (z.B. geschützte oder schutzwürdige Biotope als Lebensstätte streng geschützter Arten). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und ggfs. weiterzuentwickeln.

Zentrale Fachgesetze und deren wesentliche Umweltschutzziele sind u.a.:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154),
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]) und
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist

Die Ziele und Umweltbelange aus den einschlägigen Fachgesetzen für das anstehende Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Zusammenhang der folgenden Kapitel erläutert.

Fachplanungen

An übergeordneten Planungen wurden für den Umweltbericht ausgewertet:

Das **Landschaftsprogramm Brandenburg** wurde 2000 aufgestellt. Es enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs. Die Darstellungen des Landschaftsprogramms sind von Behörden und öffentlichen Stellen, deren Planungen und Maßnahmen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege berühren können, zu berücksichtigen.

Folgende schutzgutbezogene Ziele werden formuliert:

- Arten und Lebensgemeinschaften: Schutz und Entwicklung eines großräumigen Biotopverbundes von Niedermooren und grundwassernahen Standorten; Erhalt bzw. Wiedereinbringung charakteristischer Landschaftselemente in die überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereiche, Reduzierung von Stoffeinträgen (Düngemittel, Biozide)
- Boden: Schutz wenig beeinträchtigter und Regeneration degradierter Moorböden
- Wasser: Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten; Sicherung der Schutzfunktion des Waldes für die Grundwasserbeschaffenheit/Vermeidung von Stoffeinträgen durch Orientierung der Art und Intensität von Flächennutzungen am Grundwasserschutz
- Klima / Luft: Mittlere Inversionshäufigkeit > 240 Inversionstage pro Jahr
- Landschaftsbild: Pflege und Verbesserung des vorhandenen Eigencharakters / bewaldet. Entwicklungsschwerpunkte für die Region Zossen:
 - Niederungsbereiche sind in ihrer gebietstypischen Ausprägung zu erhalten und zu entwickeln.
 - Grünlandnutzung ist zu sichern und zu entwickeln
 - Standgewässer sind im Zusammenhang mit ihrer typischen Umgebung zu sichern und zu entwickeln
 - starke räumliche Strukturierung/ Vielzahl gebietstypischer Strukturelemente ist zu sichern
 - keine Zerschneidung des Gebietes durch Verkehrswege; landschaftliche Einbindung vorhandener Verkehrswege
- Erholung:
 - Entwicklung von Landschaftsräumen mittlerer Erlebniswirksamkeit
 - Erhalt der Erholungseignung der Landschaft in Schwerpunkträumen der Erholungsnutzung Sicherungsschwerpunkt [MLUV 2000].

Der **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg** (LEP B-B) wurde am 31. März 2009 als Rechtsverordnung erlassen und trat am 15. Mai 2009 in Kraft. Er löst die bisherigen Landesentwicklungspläne LEP I Brandenburg, LEP eV und LEP GR ab.

Mit Urteil vom 16.06.2014 wurde der LEP B-B durch das Oberverwaltungsgericht Berlin- Brandenburg für unwirksam erklärt. Dennoch werden die Planaussagen des LEP B-B hier wiedergegeben, da er bis zur Rechtskraft des Urteils, weiterhin gültig ist:

Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung bildet Zossen ein Mittelzentrum.

"In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu gehören insbesondere:

- Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen,
- Einzelhandelsfunktionen,
- Kultur- und **Freizeitfunktionen**,
- Verwaltungsfunktionen,
- Bildungs-, Gesundheits-, soziale Versorgungsfunktionen sowie
- überregionale Verkehrsknotenfunktionen [...]" [MIR 2009].

"[...] Mittelzentren bilden innerhalb der Mittelbereiche regionale Bevölkerungsschwerpunkte, halten Bildungs- und Ausbildungsstätten vor, bieten Arbeitsplätze, Kultur- und Freizeitangebote, überregionale Verkehrsknotenfunktion, zentrale Einzelhandels und Dienstleistungsangebote sowie Einrichtungen des Gesundheits- und Sozialwesens für den jeweiligen Mittelbereich. Dazu können z. B. regionale Gerichte, ein Schulangebot, das bis zur Hochschulreife führt (Schulen der Sekundarstufe II), Schwimm-, **Sport-** oder Veranstaltungshallen, Einkaufsmöglichkeiten des gehobenen Bedarfes, **Freizeiteinrichtungen**, ÖPNV-Knotenpunkte/ Anbindungen an den Schienenverkehr, Regelkrankenhäuser oder Facharztzentren, differenzierte Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturelle Einrichtungen gehören." [MIR 2009]

Der integrierte **Regionalplan Havelland-Fläming** wurde am 23.02.1998 genehmigt, jedoch am 09.10.2002 per OVG-Urteil für nichtig erklärt. Derzeit wird auch an der Neuaufstellung des integrierten Regionalplanes gearbeitet. Nach dem gegenwärtigen Arbeitsstand [Stellungnahme der Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 14.04.2010] sollen u.a. für Mittelzentren, wie die Stadt Zossen Funktionsschwerpunkte und Standortbereiche der gehobenen Daseinsvorsorge festgesetzt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorzugsraumes Siedlung von Wünsdorf und grenzt im Norden an die Chausseestraße (L74), im Osten und im Westen an eine bestehende Wohnbebauung und im Süden an ein Waldgebiet [Regionale Planungsgemeinschaft Havelland- Fläming 2013].

Der **Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming**, genehmigt am 17.11.2010, Karte ‚Entwicklungsziele‘ trifft für das Plangebiet folgende Aussagen [UmLand 2010]:

- Arten und Lebensgemeinschaften:
 - Nachrangige bzw. langfristige Entwicklung von naturnahen Laubwaldgesellschaften und strukturreiche Waldränder
 - Erhalt von Sandheiden und Trockenrasen (Anmerkung des Verfassers: Bei der aktuellen Biotopkartierung wurden keine derartigen Biotoptypen beziehungsweise nur Relikte davon im Plangebiet festgestellt s. Kapitel 3.5.1)
- Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung:
 - Erhalt und landschaftliche Einbindung von Sport- und Freizeitanlagen
 - Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche

Der Begriff ‚nachrangig‘ priorisiert die Ziele für die jeweiligen Flächen und dient der Unterscheidung von den als ‚vorrangig‘ eingestuften Flächen.

Die Karte ‚Fauna‘ stellt im Plangebiet „Burgberg“ Flächen für Siedlung und Verkehr sowie Wälder und Forste dar. Zudem sind die Chausseestraße (L74) und die Bahnstrecke Berlin-Dresden mit einem hohem Verkehrsaufkommen eingestuft.

Die Karte ‚Flora‘ stellt Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen, Grünlandflächen, Nadelholzforste sowie eine Trockenrasenfläche die gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG geschützt ist. (Anmerkung des Verfassers: Bei der aktuellen Biotopkartierung wurden keine derartigen Biotoptypen beziehungsweise nur Relikte davon im Plangebiet festgestellt. Die im Plan dargestellte Trockenrasenfläche würde sich im Bereich einer Forstfläche befinden s. Kapitel 3.5.1.)

In der Karte Schutzgebiete ist zu erkennen, dass im Norden des Plangebietes ein Baumdenkmal vorhanden ist. Im Bereich Landschaft und Erholung grenzt das Plangebiet im Westen an einen Wanderweg.

Die Karte Böden und Besondere Böden zeigt, dass es sich im Plangebiet um den Bodentyp Gleye und Braunerde handelt. Angrenzend an das Plangebiet ist eine Aktuelle bzw. potenzielle Gefährdung durch Altstandorte und Abtablagerungen eingetragen. Im Osten sind zudem naturnahe Böden im Bereich historisch alter Waldstandorte vorhanden.

Die Karte ‚Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung‘ stellt den Bereich der Vorhabensfläche als Dorfbereich mit deutlich veränderter Struktur dar. Im Westen der Vorhabensfläche befindet sich ein Wanderweg.

Im Bereich Grundwassergefährdung ist das Gebiet mit der mittleren Grundwassergefährdung eingetragen (Flurabstand >10m und Flurabstand > 5m) [UmLand 2010].

Derzeit wird ein neuer **Flächennutzungsplan** unter Berücksichtigung der aktuellen Gemeindegrenzen erarbeitet. Der aktuelle Stand des Entwurfs für den Flächennutzungsplan ist vom 28.10.2013. Dieser dient als Grundlage für die weiteren Planungen im Planungsgebiet.

Darstellungen innerhalb des Plangebietes:

- Sondergebiet (S9) / Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“
- Nordosten: Gemeinbedarfsfläche/ Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

Darstellungen angrenzend an das Plangebiet:

- Nördlich: gemischte Bauflächen
- südlich, westlich: Wohnbauflächen
- Südöstlich: Waldflächen

[IDAS Planungsgesellschaft mbH 2012]

§ 8 (2) BauGB bestimmt, dass Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind. Daher soll der derzeit in Neubearbeitung befindliche Flächennutzungsplan mit den für das Plangebiet vorgesehenen Darstellungen - Sonderbaufläche Sport und Freizeit – im Parallelverfahren aufgestellt werden. Für den Fall einer vorzeitigen Verfahrensreife des Bebauungsplanes bedarf dieser der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 BauGB).

Zusätzlich ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Bereich der im Nordosten gelegen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung " sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" erforderlich. Der Bebauungsplan 01/12 "Burgberg" sieht hier eine Nutzung als Wald vor.

Landschaftsplanung/Grünordnung:

Der **Landschaftsplan** ist das Planungskonzept der Gemeinden und Städte für Naturschutz und Landschaftspflege. Er konkretisiert für ein Gemeindegebiet die allgemeinen Ziele des Naturschutzes gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz:

Demnach sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Dabei sollen:

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,

- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert werden.

Der **Landschaftsplan** stellt die Erfordernisse und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege sowie zur Sanierung von Natur und Landschaftsflächendeckend für ein Gemeindegebiet dar.

Die Karte ‚Entwicklungskonzeption‘ enthält folgende Darstellungen:

Darstellungen innerhalb des Plangebietes:

- Erhalt und Entwicklung standortgerechter, naturnaher, nachhaltig bewirtschafteter Wälder nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis gemäß § 5 (3) BNatSchG
- Erhalt und Entwicklung von Wohnflächen, Gewerbeflächen, Sonderflächen, Bahnanlagen, Ver- und Entsorgung
- Sicherung, Pflege und Entwicklung von durchgrünten Siedlungsbereichen, Grünflächen und Kleingärten
- Erhalt und Entwicklung von Wohnflächen, Gewerbeflächen, Sonderflächen, Bahnanlagen, Ver- und Entsorgung
- Erhöhung des Laubholzanteiles in Nadelholzforsten zur Sicherung einer hohen Grundwasserneubildung durch Umbau in Laub- und Mischholzforsten
- Erhöhung des Laubholzanteiles in Nadelholzforsten zur Sicherung einer hohen Grundwasserneubildung durch Umbau in Laub- und Mischholzforsten

Darstellungen angrenzend an das Plangebiet:

Norden:

- Erhalt und Pflege von kleinräumigen Trockenlebensräumen (Kuppen, Hanglagen, Kiesgruben, Sandtrockenrasen, Laubgebüsche, Streuobstwiesen und Schneisen unter Energieleitungstrassen)
- Entwicklung von Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen, Verkehrsflächen
- Erhalt und Entwicklung von Wohnflächen, Gewerbeflächen, Sonderflächen, Bahnanlagen, Ver- und Entsorgung

Osten/ Süden/ Weste:

- Erhalt und Entwicklung von Wohnflächen, Gewerbeflächen, Sonderflächen, Bahnanlagen, Ver- und Entsorgung
- Erhöhung des Laubholzanteiles in Nadelholzforsten zur Sicherung einer hohen Grundwasserneubildung durch Umbau in Laub- und Mischholzforsten

5.2 Beschreibung der Umwelt und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei den nachfolgenden Ausführungen handelt es sich um eine schutzgutbezogene Bestandsbeschreibung und –bewertung gemäß den Vorgaben in §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Es wird der aktuelle Zustand des jeweiligen Schutzgutes, d.h. Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Wasser, Boden, Klima/Luft, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen, beschrieben und auf die eventuell vorhandenen Vorbelastungen eingegangen. Anschließend erfolgt eine Bewertung der im Zuge der Planungsrealisierung zu erwartenden

(positiven und negativen) Auswirkungen auf die Umwelt. Dabei können sowohl zeitlich begrenzte als auch dauerhafte Folgen für die einzelnen Schutzgüter entstehen.

5.2.1 Schutzgut Boden

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Bestand und Bewertung, Vorbelastung

Boden- und standortkundliche Eigenschaften

Bei den örtlichen Bodenformen handelt es sich zum einen um überwiegend Braunerden aus Sand über Schmelzwassersand aus glazialen Sedimenten einschließlich periglaziärer Überprägung. Zum anderen sind im Bereich „Oberer Sportplatz“ von Ost nach West verlaufend Braunerde-Gleye und verbreitet Gley-Braunerden aus Fluss- und Sandsedimenten einschließlich Urstromtalsedimente vorzufinden [LGRB 2014a, online]. Die Bodenzahlen liegen bei überwiegend 30-50, <30.

Erosionsgefährdung

Bodenerosionen durch Wasser sind nicht zu erwarten. Es besteht eine hohe Gefahr durch Bodenerosionen durch Wind [LGRB 2014a, online].

Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten gefundene Bodendenkmale (Scherben, Fundamentreste o.ä.) sind meldepflichtig, archäologische Funde sind ablieferungspflichtig.

Vorhandene Beeinträchtigung

Im nördlichen Plangebiet befinden sich versiegelte Flächen durch Bauwerke, Straßen und Wege.

Altlasten

Auf dem Flurstück 432/2 befinden sich zwei Bunkeranlagen, von denen der größere, nördlichere der beiden verschlossen ist, wobei die Bunkertüre offensichtlich verschweißt ist. Der südlichere der beiden Bunker ist offen, die Türe beschädigt. In ihm lagern Metallteile und Schutt, u.a. Glasbausteine, Fliesen, Sauerkrautplatten und Wellasbest.

Der Planungsbereich liegt in einem Kampfmittelbelasteten Gebiet. [Stellungnahme Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst 20.11.2013].

Bewertung des Schutzgutes Boden

Zum überwiegenden Teil sind die Naturböden aufgrund ihrer Nutzung durch sportliche Aktivitäten stark überprägt. Im Bereich der Gebäude herrscht zudem ein hoher Versiegelungsgrad vor.

Auswirkung durch das Vorhaben

Gleichwohl wird durch das Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die geplanten Baumaßnahmen bewirken einen Verlust bzw. Teilverlust der natürlichen Bodenfunktionen. Bis zur erneuten Entsiegelung kann der Boden weder als Standort für Tiere, Pflanzen und andere Organismen noch als Filter, Puffer und Transformator wirken.

Die Ermittlung der Eingriffsintensität erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Da die geplanten baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Boden sehr unterschiedlich sind, können diese entsprechend qualifiziert werden. So

führt – im Gegensatz zu einer asphaltierten Straße - die Anlage eines Stellplatzes mit durchlässiger Deckschicht nur zu einem Funktionsverlust. Die am Ende ermittelte Fläche stellt daher den tatsächlich erforderlichen Kompensationsumfang dar.

Durch das Vorhaben wird es bau- und anlagebedingt zu einer Verdichtung, Verformung und Versiegelung des Bodens kommen. Die Anlage von Verkehrswegen, Parkplätzen und Fundamenten des Gebäudes/ Baukörpers (Funktionsgebäude mit Zweifeldhalle, Tribüne) wird zu einem Verlust von gewachsenen Bodenprofilen und -strukturen führen.

Die Realisierung des Vorhabens (ohne Eingriffs-/ Ausgleichsplanung "Südliche Wettkampfanlage") bewirkt einen Funktionsverlust durch Versiegelung von rund 14.666 m² Boden im Plangebiet. Abzüglich der Flächen die eine Aufwertung des Plangebietes darstellen (2.626 m²) entsteht ein Kompensationsdefizit von 12.040 m², die außerhalb des Plangebietes entsprechend zu kompensieren sind (s. Anhang Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Boden).

Von den Bunkern im Plangebiet bzw. von den dort lagernden Stoffen – soweit bekannt - geht keine unmittelbare Gefahr aus. Zum einen, da der eine Bunker hermetisch verschlossen ist – zum anderen, weil der Inhalt des südlichen Bunkers bekannt ist.

5.2.2 Schutzgut Wasser

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Jeder ist verpflichtet, beim Einwirken auf ein Gewässer die dem Umstand entsprechende Sorgfalt anzuwenden, damit eine Verunreinigung des Wassers oder eine andere nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften verhindert wird. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange der Grundwasserneubildung, der Gewässerökologie und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

Bestand und Bewertung, Vorbelastung

Grundwasser

Im Plangebiet bestehen keine Einflüsse durch Grund- und Stauwasser. Die Wasserdurchlässigkeit der Böden liegt bei 300m/d und ist daher sehr hoch bis extrem hoch [LBGR 2014, online].

Im Gebiet befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Vorhandene Beeinträchtigungen

Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht bekannt.

Bewertung des Schutzgutes Wasser

Belastungen des Grundwassers sind aktuell nicht bekannt.

Auswirkung durch das Vorhaben

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist eine geringe Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung verbunden. Daraus resultiert eine Einschränkung der Grundwasseranreicherung.

Auf die Umweltauswirkungen kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und der Niederschlagswasserrückhaltung reagieren.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen können hier gering gehalten werden, da baubedingte Verunreinigungen regelmäßig nicht zu erwarten sind und – anlage- und betriebsbedingt – im Normalfall das im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser dem örtlichen Wasserhaushalt erhalten bleiben soll.

Unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

5.2.3 Schutzgut Klima/ Luft

Die Veränderung von Flächennutzungen wie die Versiegelung von Böden oder der Bau von Gebäuden kann sich sowohl auf das Klima der zu untersuchenden Fläche selbst als auch auf das der angrenzenden Flächen auswirken.

Bestand und Bewertung, Vorbelastung

Das Lokalklima wird im Wesentlichen durch die Topographie beeinflusst. Dazu gehören insbesondere das Relief, die Vegetation, Gewässer und Bebauung.

Das überregional herrschende Großklima von Brandenburg ist subkontinental orientiert, mit einer mittleren Jahresschwankung der Lufttemperatur von 18,5 bis 20°C [BMUNR/UBA 1991]. Die Winde wehen hauptsächlich aus westlichen Richtungen.

Das regionale Klima der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen wird durch folgende Werte beschrieben [SCHULTZE 1955]:

Jahresmitteltemperatur	8,0 bis 8,5 °C.
Temperaturmittel der Extremmonate	-1,0 bis -0,5 °C im Januar 18,0 bis 18,5 °C im Juli.
jährlicher Niederschlag	500 - 550 mm
Niederschlagsmengen der Monate	April+Mai+Juni 135 - 140 mm Juni+Juli+August 165 - 185 mm

Die Phänologie der Luckenwalder Heide stellt sich wie folgt dar [SCHULTZE 1955]:

- Schneeglöckchenblüte	25.2. - 6.3.
- Fliederblüte	1.5. - 10.5.
- Winterroggenblüte	21.5. - 30.5.
- Winterroggenernte	10.7. - 24.7.

Vorhandene Beeinträchtigungen

Im Untersuchungsraum sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten.

Bewertung des Schutzgutes Luft

Der Untersuchungsraum wirkt aufgrund des Bestandes an Offenflächen als klimatischer Ausgleichsraum.

Auswirkung durch das Vorhaben

Durch den temporären Bau- und permanenten Betriebsverkehr kommt es zu einer erhöhten Emissionsbelastung und einem erhöhten Lärmpegel.

Anlagebedingt ist durch die Umwidmung von Vegetationsflächen zu teils bebauten - Sport- und Freizeiflächen- mit geringen kleinklimatischen Änderungen zu rechnen. Das Wärmespeichervermögen wird durch die geplanten Anlagen und die damit verbundene Versiegelung bzw. den Verlust von Grün- bzw. Freiflächen erhöht. Somit strahlen die baulichen Anlagen stärker in die Umgebung zurück. Weiterhin werden die Frischluftproduktion und lufthygienische Funktion durch den Verlust von Grünflächen gemindert. Demzufolge kommt es im Bereich des Mikroklimas zu einem Anstieg der durchschnittlichen Temperatur. Auch durch die veränderten Licht- und Schattenverhältnisse in Folge der Errichtung von Gebäuden kann es zu kleinräumigen Temperaturveränderungen kommen.

Betriebsbedingt treten regelmäßig keine Schadstoffemissionen auf - abgesehen von dem bei Sport- und Freizeitanlagen üblichen, deren Beschränkungen den entsprechenden Normen und Regeln unterliegen.

Es wird erwartet, dass durch die relativ intensive Durchgrünung des Plangebietes die mikroklimatischen Veränderungen kompensiert werden können und somit von geringer Bedeutung sind.

5.2.4 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt, biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Die Pflanzengesellschaft, die sich ohne die Einwirkung des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort als Klimaxgesellschaft einstellt und die sich im Gleichgewicht mit den aktuellen Geoökofaktoren ihrer Lebensumwelt befindet, wird als potentiell natürliche Vegetation bezeichnet. Es handelt sich dabei um ein gedankliches Hilfskonstrukt, das dazu dienen soll,

- die Naturnähe einer tatsächlich vorhandenen Vegetation eines Gebietes zu bewerten
- bei der Planung von Naturschutzmaßnahmen eine möglichst naturnahe Pflanzenauswahl zusammenzustellen, die im Idealfall ohne Pflege am Standort überlebt und sich weiter entwickeln kann
- bei der Gestaltung von Gärten und Grünanlagen eine möglichst naturnahe Pflanzenauswahl zusammenzustellen, die die ökologischen Funktionen der Fläche verbessert.

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation einer Gegend abstrahiert von den momentanen, wandelbaren menschlichen Wirtschaftsmaßnahmen und gibt das natürliche Potential der heutigen Landschaft wieder [WILMANN 1984]. Die natürlichen Pflanzengesellschaften sind gute Indikatoren für die heutigen abiotischen Umweltbedingungen standörtlich einheitlicher Flächen.

In Mitteleuropa wäre die potentielle natürliche Vegetation großflächig in Form verschiedener Waldgesellschaften ausgebildet; extreme Standorte, wie Seen und Flüsse mit ihren Röhricht-Ufern, Moore, Dünen, Sandheiden, Felswände u.a. würden sich als "Inseln" daraus abheben (ebd.).

Im Plangebiet würde sich entsprechend der örtlichen Standortverhältnisse ein Drahtschmielen-Eichenwald (Code J20) entwickeln [MLUV 2005].

Bestand und Bewertung, Vorbelastung

Die Pflanzendecke prägt in hohem Maße das Erscheinungsbild einer Landschaft und erfüllt wichtige ökologische Funktionen. Kenntnisse über die derzeitige Vegetation lassen weitgehende Rückschlüsse auf die aktuelle Umweltqualität zu. Der Grad der Naturnähe ist ein geeigneter Anhaltspunkt für die Beurteilung der landschaftsökologischen Bedeutung von Vegetationsflächen. Aber auch extensive Nutzflächen übernehmen oft sehr wichtige Funktionen im Landschaftshaushalt.

Reale Vegetation und Biotoptypen

Die reale Vegetation bzw. die Biotoptypen im Plangebiet wurden gemäß Biotopkartierung Brandenburg [LUA 2004] kartiert. Im Januar 2014 wurden die Biotope des Gebietes aufgenommen und stellen sich wie folgt dar:

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit überwiegend sportlich genutzt. Im Norden befinden sich zudem eine Waldfläche, eine Erschließungsstraße, ein Vereinsheim, ein Jugendklub, Bunkeranlagen und ein ehemaliger Betriebshof mit Nebengebäuden. Der südliche Bereich des Plangebietes ist teilweise mit Wald bedeckt.

Nachfolgend sind die Biotope des Plangebietes auf der Grundlage des Grünordnungsplanes aufgeführt.

03110 Vegetationsfreie und –arme Sandflächen

Der Übergang vom „Oberen“ zum „Unteren Sportplatz“ (südliche Wettkampfanlage) hat ein starkes Gefälle, welches durch eine Behelfstreppe verbunden ist. Dieses ist von Sandflächen umgeben und durch eine spärliche Vegetation bestimmt.

Im unteren Bereich des Sportplatzes, auf Höhe der Behelfstreppe, sind noch Reste – ca. 35m² - einer Trockenrasenfläche vorzufinden. Diese ist durch Pflanzen wie Graukresse (*Berteroa incana*) und Silbergras (*Corynephorus canescens*) sowie Flechten (*Cladonia*) gekennzeichnet. Die Fläche schließt an den nahegelegenen Nadelholzforst (Kiefern) mit Laubholzarten an. Auch hierbei handelt es sich vermutlich um die Überreste einer einstmaligen Trockenrasenfläche, die sich entlang der hier befindlichen Hangkante hinzog. Diese ist jetzt mit Laubgebüsch frischer Standorte bewachsen (siehe 07102). Im Übergangsbereich der Hangkante zum angrenzenden Forst lassen sich noch einige kleinflächige Flechten vorkommen nachweisen, die ursprünglich Bestandteil der ehemaligen Trockenrasenflächen waren.

05142 Staudenfluren (Säume) frischer nährstoffreicher Standorte

Der „Obere Sportplatz“ wird im Osten und Süden sowie am südwestlichen Rand des „Unteren Sportplatzes“ von Staudensäumen umfasst. Am häufigsten finden sich dort die Gemeine Nachtkerze (*Oenothera biennis*), die Gemeine Wegwarte (*Cichorium intybus*), das Gemeine Leimkraut (*Silene vulgaris*), die Gefleckte Taubnessel (*Lamium maculatum*) und der Gemeine Beifuß (*Artemisia vulgaris*).

05170 Trittrasen

Sowohl im Innenhof des Vereinsheims als auch im Bereich des „Unteren Sportplatzes“ (südliche Wettkampfanlage) befinden sich Trittrassenflächen. Diese sind besonders durch trittresistente Gräser und Kräuter wie Breitwegerich (*Plantago major*), Löwenzahn (*Taraxacum spec.*), Hasen-Klee (*Trifolium arvense*) und Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*) gekennzeichnet.

07100 flächige Laubgebüsche/ 07102 Laubgebüsche frischer Standorte

Entlang der Wege an der „Rampe“ im Süden des Plangebietes sowie an der Böschung zum südlichen Sportplatz, befinden sich flächige Laubgebüsche und Laubgebüsche frischer Standorte. Diese liegen außerhalb der angrenzenden Wälder und sind geprägt durch baum- und gebüschbestandene Flächen. Neben heimischen Gehölzen wie Spitzahorn (*Acer platanoides*),

Feldulme (*Ulmus minor*), Bergulme (*Acer pseudoplatanus*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) sind auch Neophyten wie die späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Robinien (*Robinia pseudoacacia*) und Eschen-Ahorn (*Acer negundo*) vorzufinden. Im Unterwuchs befinden sich das Kleine Springkraut (*Impatiens parviflora*), die Gefleckte Taubnessel (*Lamium maculatum*) und der Efeu (*Hedera helix*).

07130 Hecken und Windschutzstreifen

Entlang des Planungsgebietes im Westen, im Innenhof des Vereinsheims und angrenzend zur Wohnbebauung stehen dichte Hecken aus Laub- und Nadelgehölzen.

08480 Kiefernforst

Im Osten (außerhalb der Plangebietsgrenze) ist ein Kiefern Reinbestand (*Pinus sylvestris*) vorzufinden. Im südlichen Bereich des Kiefernforstes befinden sich ebenfalls Überreste einer einstmaligen Trockenrasenfläche.

08680 Nadelforst/ Kiefern mit Laubholzarten

Das Plangebiet schließt im Norden, Süden und Westen größere Flächen eines Nadelholzforstes mit ein. Besonders stark ausgeprägt ist der südliche Bereich. Gekennzeichnet ist dieser durch Gehölze wie Kiefern (*Pinus*), Birke (*Betula*), Robinien (*Robinia pseudoacacia*) und die späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*). Im Bodenbereich ist eine starke Ausdehnung von Efeu (*Hedera helix*) vorzufinden. In der Strauchschicht finden sich Roteiche (*Quercus rubra*), Stieleiche (*Quercus robur*), Feldulme (*Ulmus minor*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Eschen (*Fraxinus*) und Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*).

Anmerkung: nicht alle Flächen die in der Biotopkartierung als Wald bewertet werden, sind auch gleichzeitig Waldflächen im Sinne der Forstwirtschaft.

10111 Gärten

Im Süden (außerhalb der Plangebietsgrenze) befindet sich eine einzelne Gartenanlage. Gärten sind ansonsten der örtlichen Wohnbebauung zugeordnet.

10171 Sportflächen

Die Sportflächen liegen im Bereich „Oberer“ und „Unterer Sportplatz“ (südliche Wettkampfanlage), welche besonders durch den Fußballsport genutzt werden. Zudem befindet sich im Süden des „Unteren Sportfeldes“ eine Aschebahn für Sprint und eine Weitsprung- und Weitwurfanlage.

12260 Einzel- und Reihenhausbebauung

Das Plangebiet ist umgeben von Wohngebieten mit Einzelhausbebauung und Nutzgärten. Die Wohngebiete sind gekennzeichnet durch eine lockere Bebauung mit starker Durchgrünung. Einige Häuser grenzen an die nahegelegenen Waldflächen an.

12280 Kleinsiedlung und ähnliche Strukturen

Im Nordosten innerhalb des Plangebietes, befindet sich ein Kleinsiedlungsbereich. Innerhalb dessen befinden sich ein ehemaliger Betriebshof, ein Wohnhaus mit Nebenanlagen und ein Bunker.

12330 Gemeinbedarfsfläche

Im Norden des Plangebietes befinden sich ein Vereinsheim und ein Jugendklub.

12610 Straßen

Im Norden verläuft entlang des Plangebietes eine asphaltierte Straße (Chausseestraße L74) die direkt in das Plangebiet mündet. Die abzweigende Straße ins Plangebiet „Platz der Jugend“ wird von einem Nadelholzforst (Kiefern) mit Laubbäumen umsäumt.

12651 unbefestigter Weg

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich der Weg „Rampe“; dieser ist unbefestigt.

12654 versiegelter Weg

Im Bereich des Vereinsheimes und des ehemaligen Feuerwehrstützpunktes befinden sich versiegelte Flächen und Wege.

Tierwelt

Im Rahmen von zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 15 BNatSchG ist der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG für die im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten und die europäische Vogelarten zu beachten.

Das Vorkommen folgender europarechtlich geschützter Arten / Artengruppen wird im Plangebiet ausgeschlossen, da diese im Wirkungsbereich des Vorhabens keine Vorkommen besitzen bzw. deren Auftreten im Untersuchungsgebiet keine verbotstatbeständliche Betroffenheit auslöst:

- Alle Pflanzenarten (keine geeigneten Standorte für höherer Pflanzen, Flechten und Moose nach Anhang IV kommen in Brandenburg nicht vor)
- Alle Landsäuger und im Wasser lebenden Säugetiere (z.B. Wolf, Biber, Fischotter mangels geeigneter Lebensräume)
- Alle Amphibien (mangels geeigneter Fortpflanzungsstätten im Wirkraum des Vorhabens)
- Alle Libellen (mangels Gewässer in ausreichender Gewässergüte und Ausprägung)
- Alle gewässerbewohnende Käfer (mangels geeigneter Gewässer)
- Alle Schmetterlingsarten (mangels vorhandener Wirtspflanzen)
- Alle Fischarten (in Brandenburg kommen keine Fischarten nach Anhang IV vor)
- Alle Weichtiere (mangels Gewässer)

Eine weitere Betrachtung dieser Tiergruppen im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erfolgte daher nicht.

Als für das Plangebiet relevante Artengruppen bleiben die **Fledermäuse, Reptilien, xylobionte Käfer und Vögel**.

Bewertung des Schutzgutes Pflanzen- und Tierwelt, biologische Vielfalt

Eine ausführliche Erfassung des Bestands bzw. des Standortpotentials der örtlichen Tierwelt wurde im Rahmen des Artenschutzbeitrages durchgeführt [AHNER/BREHM 2014 a].

Die Bewertung der vorgefundenen **Biotoptypen** orientiert sich an möglichst einfachen und fachlich allgemein anerkannten Kriterien. Es handelt sich im Einzelnen um:

- **Naturnähe**
Grad der Veränderung von Vegetation und Fauna im Vergleich zu nicht anthropogen beeinflussten Flächen: je geringer der anthropogene Einfluss desto höher der Wert.

- Gefährdung
Rückgang des Biotoptyps in Brandenburg
- Lebensraumfunktion für gefährdete Arten
Anteil gefährdeter Arten an der Gesamtheit aller vorkommenden Arten
- Trittsteinfunktion
Biotopstruktur, die Arten Lebensraum in einer ansonsten lebensfeindlichen Umgebung bietet. Trittsteine ermöglichen Arten, größere Strecken zu überwinden und Verbindungen zwischen entfernten Populationen zu erhalten.
- Regenerierbarkeit, Wiederherstellbarkeit
Die Fähigkeit eines Biotopes, sich nach einer Zerstörung zu regenerieren bzw. die Möglichkeit, ein Biotop an anderer Stelle wieder zu entwickeln. Der Zeitaspekt ist in beiden Fällen von erheblicher Bedeutung. Unterschiedliche Standortfaktoren spielen für die Möglichkeit einer Wiederherstellbarkeit eine entscheidende Rolle.

Naturnähe

Bei den Wald- und Forstflächen handelt es sich zum Teil um naturferne Strukturen. Lediglich der Kiefernforst mit Laubholzarten (08680) ist – in Abhängigkeit von der örtlich unterschiedlichen Artenzusammensetzung und der Störungsintensität – stellenweise naturnah ausgebildet.

Gefährdung

Insgesamt sind, entsprechend der genannten Kriterien, die Biotope des Plangebietes von geringem bis mittlerem Wert.

Lebensraumfunktion für gefährdete Arten

Als Lebensraum für gefährdete Arten hat das Gebiet geringe Bedeutung [AHNER/BREHM 2014 a).

Fledermäuse

Ein Vorkommen streng geschützter Säugetierarten, außer Fledermäuse, kann auf Grund ihrer geographischen Verbreitung und Lebensraumsprüche für das Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden. Bezüglich der Fledermäuse erfolgte eine spezielle Erfassung.

Es wurden insgesamt 5 Fledermausarten sicher und 4 weitere mit hoher Wahrscheinlichkeit mittels Detektor sowie ein Winterquartier von einem Braunen bzw. Grauen Langohr nachgewiesen. Alle festgestellten Arten stehen auf der Roten Liste Brandenburgs [AHNER/ BREHM 2014 a].

Reptilien

Als einzige artenschutzrechtlich relevante Anhang IV-Reptilienart, die im Plangebiet zu erwarten ist, ist die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) zu nennen.

Im Rahmen der Geländebegehungen ergaben sich jedoch keine Befunde. Es konnten weder Zauneidechsen noch andere Reptilienarten nachgewiesen werden.

Die vom B-Plan betroffenen Flächen stellen für die thermophile Zauneidechse keinen geeigneten Lebensraum dar. Die Exposition ist insgesamt eher ungünstig. Eine populationsrelevante Bedeutung ist auszuschließen.

Xylobionte Käfer

Spezielle Erfassungen zum Vorkommen von Käferarten erfolgten nicht. Für die in Deutschland vorkommenden Käferarten des Anhanges IV der FFH-RL erfolgte eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen im Untersuchungsgebiet. Wegen fehlender Strukturen kann das Vorkommen gewässerbewohnender Käferarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden. Somit verbleiben potenzielle Vorkommen der holzbewohnenden Arten Eremit (*Osmoderma eremita* und Heldbock (*Cerambyx cerdo*), als in Brandenburg vorkommende xylobionte Arten des Anhanges IV der FFH-RL.

Vögel

Zur Erfassung der Vogelwelt erfolgten entsprechende avifaunistische Untersuchungen.

Folgende Vogelarten sind im Untersuchungsgebiet nachgewiesen:

Amsel, Baumpieper, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Eichelhäher, Elster, Fitis, Grauschnäpper, Grünspecht, Hausrotschwanz, Haussperling, Kleiber, Kohlmeise, Kuckuck, Mäusebussard, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Nebelkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Star, Trauerschnäpper, Zaunkönig und Zilpzalp.

Von den 27 vorkommenden Vogelarten kann für den Mäusebussard eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Vogelarten, die im Anhang 1 der VS-RL aufgeführt bzw. der Gefährdungskategorie 3 der Roten Liste und höher zugeordnet sind und einer Art-für-Art-Betrachtung unterzogen werden müssten, sind nicht nachgewiesen.

Trittsteinfunktion

Trittsteinfunktion haben die Wald- und Gehölzflächen für baum- bzw. waldbewohnende Tierarten, die auf eine permanente Vegetation angewiesen sind.

Regenerierbarkeit, Wiederherstellbarkeit

Die Regenerierbarkeit der Vegetation stellen sich innerhalb weniger Jahre von selbst ein. Problematisch ist die Wiederherstellbarkeit der Gehölzbestände, die nur langfristig möglich ist.

Auswirkung durch das Vorhaben

Der Eingriff durch eine Bebauung wirkt sich auf Flora und Fauna auf den Flächen, die für eine Bebauung vorgesehen sind, direkt aus. Dort wird während der Bauphase in der Regel die Vegetation beseitigt, der Oberboden abgeschoben und der Untergrund mit schweren Baumaschinen befahren und verdichtet; die vorher vorhandenen Lebensräume werden also durch die Bebauung zerstört.

Der Vegetationsflächenverlust betrifft insbesondere Waldbiotope (SO, Verkehrsflächen) durch Überbauung mit Gebäuden, Verkehrsflächen, Parkplätzen und Sportfeldern.

Durch den Eingriff in das Schutzgut Biotope entsteht ein Kompensationsdefizit (ohne EAP Südliche Wettkampfanlage) von 13.285 m², welches außerhalb des Plangebietes kompensiert werden muss (s. Anhang Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Biotope)

Tierwelt

Die Überprüfung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG hat ergeben, dass die Eingriffe keine nachweisbaren Veränderungen des Ist-Zustandes des Lebensraumes der Habitate aller Tierarten auslösen. Die Voraussetzungen zur langfristig gesicherten Erhaltung der Populationen der Arten im Plangebiet bleiben erfüllt, da im Umfeld der Lebensraum und die Nahrungsbedingungen für alle Arten bestehen bleiben. Auch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen tragen zum Erhalt des Lebensraumes bei.

Fledermäuse

Es werden hinsichtlich der Fledermäuse bei Beachtung der Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst. Unter Berücksichtigung erforderlicher Schaffung von Ersatzquartieren ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der potenziell vorhandenen lokalen Fledermauspopulationen auszugehen.

Es wird hinsichtlich der Fledermäuse im Plangebiet bei Beachtung entsprechender Maßnahmen (s. Kapitel 5.4.4.) das Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG vermieden.

Reptilien

Während der Begehungen konnte keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Eine weitere Betrachtung dieser Art im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erfolgt aus diesem Grund nicht.

Xylobionte Käfer

Durch entsprechende Maßnahmen (s. Kapitel 5.4.4) lassen sich Beeinträchtigungen der möglicherweise vorkommenden Käfer vermindern, jedoch nicht gänzlich ausschließen.

Die Verbotstatbestand des Tötens nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG sowie des Beschädigens oder Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 44 (5) BNatSchG kann nicht ausgeschlossen werden. Die Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen nach § 45 (7) BNatSchG wird erforderlich.

Vögel

Es werden bei Beachtung der aufgeführten Maßnahmen (s. Kapitel 5.4.4) keine Verbotsstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst. Ein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG besteht derzeit nicht.

Durch das Vorhaben sind europarechtlich geschützte Arten gemäß Anhang IV FFH-RL betroffen.

Die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens liegen vor:

Bei den vom Vorhaben betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurde unter Einbeziehung der vorgesehenen Vermeidungs- und konfliktvermeidenden Maßnahmen dargelegt, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt wird bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert.

Anderweitig zumutbare Alternativen, die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, sind aus Sicht des Vorhabenträgers nicht vorhanden.

5.2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Naturschutzgesetz des Landes Brandenburg ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit, auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern.

Bestand und Bewertung, Vorbelastung

Als Bewertungsmaßstäbe für das Landschaftsbild und dessen Erlebnis- und Erholungsqualität gelten die Vielfalt, die Eigenart und die Naturnähe der Landschaft (vgl. BNatSchG § 1 Abs. 1). Landschaftsbild und Erholungsnutzung stehen in engem Zusammenhang miteinander. Das Erlebnis- und Erholungspotential einer Landschaft wird danach beurteilt, inwieweit die Landschaft

die Bedürfnisse der Erholungssuchenden nach Ruhe, Entspannung, visuellem Genuss und Bewegung befriedigen kann.

Die naturräumliche Lage und seine aktuelle Nutzung bestimmen im Wesentlichen das Landschaftsbild des Plangebietes und seiner Umgebung. Innerhalb der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs befindet sich das Plangebiet in der Luckenwalder Heide (Nr. 816), die Teil der naturräumlichen Großeinheit der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen (Nr. 81) ist [MEYNEN/SCHMITHÜSEN u.a. 1961]. Bei der Luckenwalder Heide handelt es sich um eine Grundmoränenplatte, auf der trockene Sandböden vorherrschen. Aufgrund der relativ armen Böden dominiert die forstliche Nutzung; landwirtschaftliche Nutzung findet nur auf den wenigen Geschiebelehmsandorten und in den feuchten Niederungen statt [BfN 2014].

Das Plangebiet befindet sich am Rand einer Siedlungsbebauung, auf einem bereits bestehenden Sportplatzgelände.

Vielfalt, Eigenart und Naturnähe sind im Plangebiet wie folgt ausgebildet:

Das Plangebiet verfügt über eine ausgeprägte Reliefstrukturen. Dies zeigt sich insbesondere durch die Höhenunterschiede innerhalb des Gebietes. Die höher gelegenen Strukturen sind meist durch Staudenfluren und Laubgebüsche bestanden und gliedern den Raum entsprechend. Besonders prägend ist der Übergang vom „Oberen“ zum „Unteren Sportplatz“ (südliche Wettkampfanlage), da hier zur Überwindung der Höhenunterschiede eine Behelfstreppe eingesetzt wurde. Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Landschaftselemente wie Wald- und Grünflächen, Staudenfluren und Laubgebüsche sowie Sportflächen, Gebäude und Wege. Durch die naturräumlichen Voraussetzungen wirkt der Landschaftsraum vielfältig und gegliedert. Von besonderer Bedeutung für das Plangebiet sind die im Süden und Westen angrenzenden Waldflächen.

Landschaftsgebundene Erholungsnutzung findet im Plangebiet derzeit durch die Nutzung der Sportflächen für Fußball, durch die ansässigen Vereine und den Schulsport statt. Das Plangebiet, insbesondere das angrenzende Waldgebiet, bietet zudem die Möglichkeit des Spazierens über vorhandene Waldwege.

Bewertung des Landschaftsbildes

Hinsichtlich der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe wird das Landschaftsbild des Plangebietes als mittel eingestuft.

Auswirkung durch das Vorhaben

Baubedingte Beeinträchtigungen treten zum einen in Form von Baustellenverkehr und zum anderen durch den Verlust von Waldflächen im Süden des Plangebietes auf.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen sind ebenfalls dadurch zu erwarten, dass infolge der geplanten Ausgestaltung des Sportparks ein Teil der Waldflächen mit baulichen Anlagen versehen werden. Hinzu kommt die Überplanung und Erweiterung bereits bestehender Sportflächen durch ebenerdige Bauten, wie neue Sportfelder, neue und breitere Wege sowie zahlreiche Stellplätze. Eine Fernwirkung der geplanten Anlagen ist allenfalls beim Funktionsgebäude zu erwarten, dessen Größe jedoch auf zwei Geschosshöhen beschränkt bleibt.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

5.2.6 Schutzgebiete

Es liegen keine Schutzgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Im Plangebiet befinden sich keine Biotop, die nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder § 18 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) geschützt sind.

5.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Bestand und Bewertung, Vorbelastung

Für Kultur- und Sachgüter entstehen keine Konflikte, entsprechend sind Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

Auswirkung durch das Vorhaben

Sollte sich während der Bauarbeiten der Verdacht auf das Vorkommen von Bodendenkmalen (Materialfunde, Bodenverfärbungen) einstellen, sind die Arbeiten einzustellen, der Verdacht zu klären und die eventuellen Funde zu sichern. Eingriffe in das Schutzgut werden auf diese Weise vermieden.

5.2.8 Schutzgut Mensch (Gesundheit/ Lärm, Erholung/ Freizeit)

Die bisherigen Untersuchungen und Bewertungen der Schutzgüter erfolgten auch aus anthropozentrischer Perspektive, so dass die Analyse des Umweltzustandes insgesamt an den Interessen des Menschen orientiert ist. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird daher auf die genannten Abschnitte verwiesen.

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen, Erschütterungen, zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten entsprechend dem BauGB zu erfüllen.

Bestand und Bewertung, Vorbelastung

Konflikte durch Lärm sind letztendlich im laufenden Betrieb des Sportparks aller Voraussicht nach nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2.8).

Durch die Errichtung einer 6m hohen Schallschutzwand im westlichen Rücken der Zuschauertribüne im Bereich des Oberen Sportplatzes ergeben sich tagsüber als auch nachts keine Beeinträchtigungen durch Lärm.

Die Einschränkung der Betriebszeit der Zuschauertribüne von 9:00 bis 22:00 Uhr trägt zusätzlich zur Einhaltung der Richtwerte bei. Auf den Betrieb der Sportplätze in den Nachstunden sollte verzichtet werden [HOFFMANN-LEICHTER 2014].

Etwaige Belästigungen infolge von Lichtemissionen sind zwar nicht im Rahmen des B-Planverfahrens regelbar, können jedoch durch betriebstechnische Maßnahmen gemindert werden.

Konflikte durch Geruchs- oder Staubbelastung können aufgrund ihrer Verbindung mit seltenen Ereignissen vernachlässigt werden. Diese sind ebenfalls nicht im Rahmen des B-Planverfahrens regelbar.

Auswirkung durch das Vorhaben

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass alle Schutzgüter und Untersuchungsgegenstände vor dem Horizont der Interessen und vom Blickwinkel des Menschen aus geprüft werden. Das Vorhaben führt demnach bau- und betriebsbedingt zu Emissionen aus KFZ- und Publikumsverkehr (z.B. Lärm und Abgase), die sich direkt auf die menschliche Gesundheit auswir-

ken können. Die baubedingten Emissionen werden gleichwohl nur über einen begrenzten Zeitraum wirken. Die betriebsbedingten Auswirkungen lassen erwarten, dass es zu einer höheren Verkehrsbelastung im Plangebiet sowie an den An- und Abfahrtswegen kommen wird.

5.2.9 Wechselwirkungen zwischen biotischen und abiotischen Faktoren sowie Schutzgütern Mensch und Kultur-/ Sachgüter

Zu überprüfen sind die bestehenden Wechselwirkungen zwischen biotischen und abiotischen Faktoren, den Schutzgütern Mensch und Kultur- bzw. Sachgütern.

Die schutzgutbezogene Berücksichtigung von ökosystemaren Wechselwirkungen erfolgt aufbauend auf den planungsrelevanten Erfassungs- und Bewertungskriterien über die Funktion der Schutzgüter. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die schutzgutbezogene Erfassung bereits Informationen über die funktionale Beziehung zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhaltet. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz indirekt ökosystemare Wechselwirkungen erfasst.

Bewertung

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung des Plangebietes als Sportstätte und der teilweisen Neuversiegelung sowie der Inanspruchnahme von Wald sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als mäßig zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

Die besonderen Nutzungsbedingungen im Plangebiet führen im Verhältnis der betrachteten Schutzgüter zu einem besonderen Gewicht der anthropogenen Einflüsse.

Folgende Tabelle stellt die potentiellen Wechselwirkungen der Schutzgüter dar:

Beeinträchtigung von	Potentielle Auswirkungen auf die Schutzgüter
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> keine
Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> Nahrungsgrundlage / Lebensraum / Schutz (Tiere) Gesellschaft, Konkurrenz, Schutz (Pflanzen) Bodenbildung, Nährstoff- und Schadstoffentzug, Erosionsschutz (Boden)
Wasser (Grundwasserbeeinflussung)	<ul style="list-style-type: none"> Versiegelung von Flächen (Mensch) Lebensraum / Nährstoffversorgung (Tiere und Pflanzen)
Boden (Versiegelung, Inanspruchnahme)	<ul style="list-style-type: none"> Lebensgrundlage (Mensch, Tiere und Pflanzen) Lebensraum / Nährstoffversorgung (Tiere und Pflanzen) Retentionsvermögen, Grundwasserstand (Wasser)
Klima/Luft (kleinklimatische Veränderungen)	<ul style="list-style-type: none"> Lebensraum (Tiere und Pflanzen) Lebensgrundlage (Mensch, Tiere und Pflanzen)

Landschaft (Veränderung Landschaftsbild)	<ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumstrukturen (Tiere und Pflanzen) • Erholungsfunktion (Mensch)
Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Verlust von Wald)	<ul style="list-style-type: none"> • Nahrungsgrundlage / Lebensraum / Schutz (Tiere und Pflanzen) • klimatische und lufthygienische Funktionen (Klima/Luft)

Tabelle 1: Potentielle Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

5.2.10 Sonstige Auswirkungen

Im Rahmen des Vorhabens werden 1,46 ha Waldflächen vor allem im Bereich des geplanten Funktionsgebäudes in Anspruch genommen, wodurch eine förmliche Waldumwandlung erforderlich wird. Diese soll im Zuge des entsprechenden Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden.

Das gleiche Verfahren wird bereits für den Bereich des unteren Sportplatzes angewendet.

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

5.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Vorhabens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich zunächst erschlossen und im Folgenden bebaut werden. Damit sind die in den vorangegangenen Kapiteln ermittelten und beschriebenen Umweltauswirkungen verbunden:

- zusätzliche Bodenversiegelung
- Eingriff in den Waldbestand
- Erhöhung des Verkehrsaufkommens

5.3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens

Eine Nutzungsänderung des Plangebietes würde sich nicht ergeben, da die sportliche Nutzung bereits vorhanden ist. Allerdings würde der Umbau der baulichen Anlagen zu Lasten des Waldes- und anderer Biotope unterbleiben.

5.4 Vermeidungs-, Verringerungs- und Kompensationsmaßnahmen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung des Bauleitplanes und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen, soweit möglich, innerhalb des Gebietes, ansonsten außerhalb des Gebietes, durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

5.4.1 Schutzgut Boden

Mit dem Ziel des Bodenschutzes sollen zur **Vermeidung** des Eingriffes während der Bauzeit alle Baustelleneinrichtungen ausschließlich auf zukünftig versiegelten Flächen untergebracht werden. Auch durch Teilversiegelung statt durch Vollversiegelung von Wegen und Stellflächen lassen sich Eingriffe in den Boden vermeiden beziehungsweise minimieren.

Der offen stehende Bunker auf dem Flurstück 432/3 soll beräumt und die dort lagernden Stoffe einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden. Der Bunker soll ohnehin im Rahmen der Maßnahmen des Bebauungsplanes zum Erhalt als Winterquartier für Fledermäuse hergerichtet werden. Sollten etwaige Maßnahmen erforderlich sein, die ein Öffnen des anderen, derzeit verschlossenen Bunkers erforderlich machen, so ist der Inhalt dieses Bunkers zu überprüfen.

Der **Kompensation** der zusätzlichen Versiegelungen soll entsprechend der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ [HVE, MLUR 2009] vorzugsweise als Entsiegelung versiegelter Flächen im Verhältnis 1:1 erfolgen. Dementsprechend ausgleichend wirkt die Entsiegelung nicht mehr benötigter Gebäude und Nebenanlagen sowie Erschließungsflächen.

Zur **Minimierung** des Eingriffes sind Fuß- und Radwege, Stellplätze sowie Spiel- und Aufenthaltsflächen im Baugebiet in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auf diese Weise können die Bodenfunktionen der betroffenen Flächen zumindest anteilig aufrechterhalten werden.

Aus der Bilanzierung (s. Anhang Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung Bilanzierung Schutzgut Boden) ergibt sich **ein Kompensationsdefizit von 12.040 m²**, welches außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden muss.

Dazu sollen in der Gemarkung Horstfelde entlang zweier gemeindeeigener Feldwege Baumpflanzungen mit regionaltypischen Apfel- und Birnbäumen durchgeführt werden (siehe Maßnahmenblätter 1 und 2 im Anhang). Dabei sollen insgesamt 241 Bäume gepflanzt werden. Unter Anrechnung von 1 Baum auf 50 m² Versiegelungsfläche errechnen sich 50m²/Stück * 241 Stück = 12.050 m² Kompensationsfläche. Damit wäre der Eingriff in das Schutzgut Boden kompensiert.

5.4.2 Schutzgut Wasser

Zur **Vermeidung** des Eingriffes in den Wasserhaushalt ist das auf den versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern. Dadurch bleibt das anfallende Niederschlagswasser dem lokalen Wasserhaushalt erhalten. Das im Bereich der geplanten Gebäude anfallende Schmutzwasser wird einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

Die Neuanlage von Vegetationsflächen sowie der wasserdurchlässige Aufbau eines Teils der versiegelten Flächen wirken sich als **Minderung** des Eingriffes in den Wasserhaushalt aus.

Durch die Umsetzung der im Rahmen der Grünordnung vorgesehenen Maßnahmen besteht kein zusätzliches Kompensationserfordernis.

5.4.3 Schutzgut Klima/Luft

Die Neuanlage von Vegetationsflächen, die Pflanzung von Gehölzen, der luft- und wasserdurchlässige Aufbau von Teilen der befestigten Flächen (insbesondere Stellplätze) und die Versickerung der Niederschläge vor Ort dienen der **Minderung** des Eingriffes in das Lokalklima.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen bei Umsetzung des Vorhabens aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen sind aufgrund der geringen Größe und der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich somit kein weiterer Kompensationsbedarf.

5.4.4 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt, biologische Vielfalt

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historischen Artenvielfalt kann, auf der Grundlage des Grünordnungsplanes (Fachbeitrag zur Eingriffsregelung), durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich, der mit dem Bebauungsplan und seiner Realisierung verbundenen Umweltauswirkungen, erfolgen.

Zur **Minimierung** des Eingriffes in das Schutzgut Arten / Biotop sind Bauflächen und Nebenanlagen auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Auf diese Weise werden möglichst große Anteile an Vegetationsflächen erhalten.

Zur Schonung des Vegetationsbestandes sind insbesondere auf den entsprechend festgesetzten Flächen die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Bei Abgang sind standortgerechte einheimische Gehölze nachzupflanzen. Auch jenseits der gekennzeichneten Flächen mit Erhaltungsbindung sind alle wertvollen Bestandsgehölze zu erhalten, sofern dies mit den Zielen der baulichen und der Freiraumentwicklung vereinbar ist.

Alle Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in die Biotopstruktur dienen gleichzeitig dem Klimaschutz und fördern die landschaftliche Einbindung des Gebietes.

Zum Ausgleich des Eingriffes dienen die Maßnahmen SPE1 und SPE3.

Die SPE1 Fläche mit 3.881 m² beinhaltet die Flurstücke 432/3 und 432/4 sowie teilweise 433/1. Diese kann als Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Boden und Biotope angerechnet werden. Die Maßnahme beinhaltet einen Abbruch der Gebäude, Nebenanlagen sowie befestigten Flächen und eine Erstaufforstung der beräumten Flächen.

Am westlichen Rande des Sondergebietes ist die Maßnahme SPE3 angesiedelt, welche zu einem Drittel (1.157 m²/ 3 = 382 m²) angerechnet werden kann. Ziel der Maßnahme ist die Aufwertung und Erhaltung der bestehenden Gehölzbestände (s. Anhang Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung Biotope).

Die Baumpflanzungen innerhalb sowie ausserhalb (siehe Abschnitt 5.4.1) des Plangebietes werden dem verbleibenden Defizit über die Ermittlung von Kostenäquivalenten gegenübergestellt:

Bilanzierung über Kostenäquivalent				
Bestand	Mögliche Kompensation	Inanspruchnahme Fläche bzw. Stückzahl	fiktive Kosten / m ² bzw. Stück (ohne Grunderwerb)	fiktive Kosten gesamt
Trittrassen, unbef. Flächen	Schaffung Pionierstandorte	2.072	2,00 €	4.143,00 €
Grünland, Staudenfluren	Entwicklung artenreicher Wiesen	1.654	3,00 €	4.960,50 €
Gehölzflächen	Neuanlage Gehölzpflanzung	2.427	10,00 €	24.270,00 €
Wälder/Forste	Erstaufforstung	11.933	2,50 €	29.832,50 €
			Summe Soll	63.206,00 €
	Kompensationsmaßnahme	Neuanlage Fläche bzw. Stückzahl		
Maßnahmen im Plangebiet	Baumpflanzung auf Parkplatz	10	250,00 €	2.500,00 €
Maßnahmen ausserhalb Plangebiet	Obstbaumpflanzungen	241	250,00 €	60.250,00 €
			Summe Haben	62.750,00 €
			Differenz Haben – Soll	-456,00 €

Aufgrund des relativ geringen Differenzbetrages kann davon ausgegangen werden, dass mit den genannten Kompensationsmaßnahmen der Eingriff in das Schutzgut kompensiert werden kann.

Tierwelt

Die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen können regelmäßig nicht alle bauplanungsrechtlich festgesetzt werden. Gleichwohl werden sie in der Begründung zum Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen, damit sie im weiteren Verlauf in den bauordnungsrechtlichen Verfahren als Auflagen übernommen werden können.

Bauzeitenbeschränkung

- Zur Umgehung vermeidbarer Direktverluste (Tötung von Individuen bzw. Zerstörung von Gelegen) während der Bauphase werden die Zeiten für die Baufeldfreimachung unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Brutvögel und Fledermäuse auf 01. Oktober bis 28./29. Februar beschränkt.

- Zur Vermeidung von Störungen der dämmerungs- und nachtaktiven Arten ist die Bauzeit von eine Stunde nach Sonnenaufgang bis eine Stunde vor Sonnenuntergang zu beschränken.

Kontrolle auf Lebensstätten

- Vor Rodungsbeginn sind Bäume (Stammdurchmesser > 50 cm) auf Winterquartiere von Fledermäusen zu kontrollieren. Sollte das Vorhandensein von Fledermäusen festgestellt werden, sind die Stämme erschütterungsfrei abzusetzen und artspezifische Maßnahmen mit der Naturschutzbehörde festzulegen (z.B. umsetzen in andere Winterquartiere, verbringen in den Stammabschnitten und sichern vor Prädatoren).
- Bei Arbeiten an Gebäuden (Abriss), hat vor Baubeginn eine Untersuchung auf Fledermausbesatz zu erfolgen. Sollte das Vorhandensein von Fledermäusen festgestellt werden, ist zu prüfen ob eine Nutzung als Ruheplatz, Wochenstube oder Winterquartier erfolgt. Dementsprechend sind art- und nutzungsspezifische Vermeidungsmaßnahmen mit der Naturschutzbehörde festzulegen.
- Bezüglich der Erfassung von Lebensstätten des Eremiten sind zur Ermittlung der Brutbäume potenziell geeigneter Bäume mit mulmgefüllten Höhlungen auf Besatz (ganzjährig in schneefreier Zeit möglich, optimal vor dem Laubaustrieb im März / April bzw. nach Laubfall im Herbst) zu kontrollieren.

Populationsstützende Artenhilfsmaßnahmen

- Das im Plangebiet vorhandene Fledermauswinterquartier ist zu erhalten, zu sichern und aufzuwerten. Da dieses dem Erhalt und der Sicherung einer vorhandenen Lebensstätte dient, wird die Maßnahme als Festsetzung übernommen.
- Zusätzlich sind für den Ausgleich möglicher Quartierverluste im angrenzenden Wald 10 Fledermauskästen (5 Flach- und 5 Rundkästen) in zweier Gruppen anzubringen und bei der Errichtung des neuen Funktionsgebäudes Nutzungsmöglichkeiten für gebäudebewohnende Fledermausarten vorzusehen.
- Es sind 18 Nistkästen (14 für Höhlenbrüter, 4 für Nischenbrüter) als lokale Artenhilfsmaßnahmen und populationsstützende Maßnahmen im Umfeld des Vorhabens anzubringen.
- Sind zu rodende Bäume durch den Eremit besiedelt sind diese Stämme in geeignete Habitatflächen mit besiedelten oder potenziell besiedelbaren Brutbäumen umzusetzen. Das Abtrennen muss deutlich unter- und oberhalb der bekannten Höhle erfolgen. Ziel ist es generell, die Stammstücke so lang wie möglich zu belassen. Vor dem Transport werden alle eremitenrelevanten Stammteile möglichst vertikal bzw. geneigt gelagert und sämtliche Höhlenöffnungen verschlossen, um einen Verlust von Mulm und evt. Larvenstadien zu verhindern. Dieser Verschluss wird sofort nach dem stehenden Lagern am Ansiedlungsort entfernt.

Risikomanagement

- Das Risikomanagement gewährleistet, dass die Maßnahmen in angemessener und sachgerechter Art und Weise ausgeführt werden und ihre Wirksamkeit über mehrere Jahre beobachtet wird. Hierzu gehören eine ökologische Baubegleitung, ein Monitoring sowie ggf. Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen.
- Bezüglich der Maßnahmen für Fledermäuse und Vögel wird ein 3-jähriges Monitoring durchgeführt. Die Kästen sowie das zu erhaltende und aufzuwertende Winterquartier sind für die erste 3 Jahren jährlich von einem Spezialisten zu kontrollieren. Das Monitoring beginnt im Jahr nach der Maßnahmenerrichtung. Die Ergebnisse des Monitorings werden in einem Bericht aufbereitet und dokumentiert.

- Nach drei Jahren wird auf Grundlage der bis dahin zusammengetragenen Ergebnisse mit dem Auftraggeber und den zuständigen Behörden erörtert, ob eine Fortsetzung des Monitorings erforderlich ist. Um auch bei einer unzureichenden Maßnahmeneffizienz die kontinuierliche Erfüllung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang sicher stellen zu können, sind ggf. begleitende Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen vorzusehen, die bei Fehlentwicklungen durchgeführt werden können.

Maßnahmen zum Funktionsausgleich

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind zwar nicht erforderlich – gleichwohl wird es als notwendig angesehen, das in einem Bunker festgestellte Fledermausquartier mit geeigneten Mitteln zu sichern und zu schützen (Textfestsetzung 11).

Maßnahmen für sonstige Arten

- Im Bereich der festgestellten Ameisennester sind diese während der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen vor Befahren und Ablagerungen zu sichern. Für den Fall einer unvermeidbaren Inanspruchnahme dieser Bereiche sind die Nester durch qualifiziertes Fachpersonal umzusetzen.

5.4.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die Erweiterung von Waldbereichen, Anpflanzung und Erhaltung von Vegetation und Gehölzen (s.o. - Biotope und Arten) dienen der Wiederherstellung des Landschaftsbildes.

Eine Kompensation des Eingriffs in das Landschafts- bzw. Ortsbild ist nicht erforderlich.

5.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für Kultur- und Sachgüter entstehen voraussichtlich keine Konflikte, entsprechend sind Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

Sollte sich während der Bauarbeiten der Verdacht auf das Vorkommen von Bodendenkmalen (Materialfunde, Bodenverfärbungen) einstellen, sind die Arbeiten einzustellen, der Verdacht zu klären und die eventuellen Funde zu sichern. Eingriffe in das Schutzgut werden auf diese Weise vermieden.

5.4.8 Schutzgut Mensch

Eine lautere Geräuschkulisse beispielsweise durch spielende Kinder ist zu erwarten (siehe Abschnitt 6.2.8), jedoch werden die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten. Etwaige Belästigungen infolge von Lichtemissionen sind zwar nicht im Rahmen des B-Planverfahrens regelbar, können jedoch durch betriebstechnische Maßnahmen gemindert werden.

Aus Sicht des Schallgutachtens [HOFFMANN - LEICHTER 2014] ergeben sich durch die Nutzungen -mit Hilfe von schallschutztechnischen Maßnahmen- keine Beeinträchtigungen (s. Kapitel 6.2.8).

5.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan wird in Übereinstimmung mit dem fortschreitenden FNP-Entwurf sowie dem Sportstättenentwicklungsplan entwickelt. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen auf dieser Grundlage im Verzicht auf die Planung oder in der Änderung des Nutzungsmaßes. Aus den genannten Gründen werden Standortalternativen zum B-Plan nicht vorgelegt.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren, Schwierigkeiten

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur- und Landschaftsschutz greift der Umweltbericht auf den Eingriffs-/Ausgleichsplan und die darin enthaltene aktuelle Eingriffs-Ausgleichsbilanz zurück. Weitere Vorlagen für die Umweltprüfung waren vorhandene Pläne, Luftbilder, Gutachten, Untersuchungen, Gesetze und Handlungsanleitungen für die Bewertung der relevanten Daten (siehe Literaturliste).

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Weitergehende landschaftsökologische Bewertungen und prognostizierten Auswirkungen auf das Lokalklima beruhen auf Einschätzungen oder allgemeine Annahmen, da hierfür keine Fachgutachten vorliegen.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Durch die Umweltüberwachung (Monitoring) sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen in der Folge der Durchführung der Bauleitpläne frühzeitig ermittelt werden, sodass geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können.

Die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen, insbesondere derjenigen außerhalb des Plangebietes ist nach Beendigung der Baumaßnahme zu überprüfen und die Bilanz fortzuschreiben.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Entwicklung des Plangebietes als Sportpark soll den im Stadtgebiet Zossen vorhandenen sowie prognostizierten Bedarf an Sportanlagen decken. Grundlage dafür ist die aktuelle Sportstättenentwicklungsplanung. Neben Sportanlagen sollen im Plangebiet auch Stellplätze für PKW errichtet werden. Eine Neuerung stellt der Bau des Multifunktionsgebäudes mit Zweifelhalle und Gastronomie dar. Des Weiteren werden die Erschließungsstraßen zum Sportplatz saniert und ausgebaut.

Der Bebauungsplan dient dazu, das geplante Vorhaben bauplanungsrechtlich näher zu bestimmen. Die dort getroffenen Festsetzungen werden für Jedermann verbindlich.

Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt infolge der geplanten Bebauung sind dadurch zu erwarten, dass durch die geplanten Bauwerke Boden und Bodenfunktionen und damit verbunden der Lebensraum von Tieren und Pflanzen sowie Wald verloren gehen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben im Rahmen des Eingriffs-/Ausgleichsplanes zum Bebauungsplan und einer darin enthaltenen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz bewertet.

Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich können negative Auswirkungen auf die Umweltbelange im Plangebiet deutlich reduziert und teilweise kompensiert werden. Unter anderem sind dies:

- die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- die Festsetzungen von Maßnahmenflächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- die Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern.

Zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sowie bei Umsetzung von externen Kompensationsmaßnahmen verbleiben durch das Vorhaben aus fachlicher Sicht keine erheblichen Umweltauswirkungen.

8. Hinweise

Nachfolgende Anforderungen zur Eingriffsvermeidung und –kompensation werden, da sie bauplanungsrechtlich nicht festsetzbar sind, als Hinweise formuliert.

8.1 Grünordnerische Hinweise

1. Baustelleneinrichtungen sind ausschließlich auf gegenwärtig oder zukünftig versiegelten Flächen zu errichten.
2. Als Baumschutz sind vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Bauzäune zu errichten.
3. Alle Anpflanzungen auf Grundlage der Festsetzungen dieses Plandokuments sind bis zum Abschluss der Vegetationsperiode, die auf die Fertigstellung der Erschließung für die öffentlichen und privaten Flächen sowie für die Gebäude folgt, zu realisieren. In den ersten drei Jahren ist für alle Pflanzungen eine Anwachspflege zu gewährleisten. Abgängige Pflanzen und Anlagen sind gemäß der Festsetzungen bis zur folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen, in diesem Fall ist erneut eine dreijährige Anwachspflege zu gewährleisten.
4. Die Entdeckung von Bodendenkmalen bei Erdarbeiten ist meldepflichtig (DSchGBbg).

8.2 Artenschutzfachliche Hinweise und Auflagen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind im Rahmen der jeweiligen Zulassungsverfahren durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

Bauzeitenbeschränkung

- Zur Umgehung vermeidbarer Direktverluste (Tötung von Individuen bzw. Zerstörung von Gelegen) während der Bauphase werden die Zeiten für die Baufeldfreimachung unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Brutvögel und Fledermäuse auf 01. Oktober bis 28./29. Februar beschränkt.
- Zur Vermeidung von Störungen der dämmerungs- und nachtaktiven Arten ist die Bauzeit von einer Stunde nach Sonnenaufgang bis eine Stunde vor Sonnenuntergang zu beschränken.

Kontrolle auf Lebensstätten

- Vor Rodungsbeginn sind Bäume (Stammdurchmesser > 50 cm) auf Winterquartiere von Fledermäusen zu kontrollieren. Sollte das Vorhandensein von Fledermäusen festgestellt werden, sind die Stämme erschütterungsfrei abzusetzen und artspezifische Maßnahmen mit der Naturschutzbehörde festzulegen (z.B. umsetzen in andere Winterquartiere, verbringen in den Stammabschnitten und sichern vor Prädatoren).
- Bei Arbeiten an Gebäuden (Abriss), hat vor Baubeginn eine Untersuchung auf Fledermausbesatz zu erfolgen. Sollte das Vorhandensein von Fledermäusen festgestellt werden, ist zu prüfen ob eine Nutzung als Ruheplatz, Wochenstube oder Winterquartier erfolgt. Dementsprechend sind art- und nutzungsspezifische Vermeidungsmaßnahmen mit der Naturschutzbehörde festzulegen.
- Bezüglich der Erfassung von Lebensstätten des Eremiten sind zur Ermittlung der Brutbäume potenziell geeigneter Bäume mit mulmgefüllten Höhlungen auf Besatz (ganzjährig in schneefreier Zeit möglich, optimal vor dem Laubaustrieb im März / April bzw. nach Laubfall im Herbst) zu kontrollieren.

Populationsstützende Artenhilfsmaßnahmen

- Das im Plangebiet vorhandene Fledermauswinterquartier ist zu erhalten, zu sichern und aufzuwerten. Da dieses dem Erhalt und der Sicherung einer vorhandenen Lebensstätte dient, wird die Maßnahme als Festsetzung übernommen.
- Zusätzlich sind für den Ausgleich möglicher Quartierverluste im angrenzenden Wald 10 Fledermauskästen (5 Flach- und 5 Rundkästen) in zweier Gruppen anzubringen und bei der Errichtung des neuen Funktionsgebäudes Nutzungsmöglichkeiten für gebäudebewohnende Fledermausarten vorzusehen.
- Es sind 18 Nistkästen (14 für Höhlenbrüter, 4 für Nischenbrüter) als lokale Artenhilfsmaßnahmen und populationsstützende Maßnahmen im Umfeld des Vorhabens anzubringen.
- Sind zu rodende Bäume durch den Eremit besiedelt sind diese Stämme in geeignete Habitatflächen mit besiedelten oder potenziell besiedelbaren Brutbäumen umzusetzen. Das Abtrennen muss deutlich unter- und oberhalb der bekannten Höhle erfolgen. Ziel ist es generell, die Stammstücke so lang wie möglich zu belassen. Vor dem Transport werden alle eremitenrelevanten Stammteile möglichst vertikal bzw. geneigt gelagert und sämtliche Höhlenöffnungen verschlossen, um einen Verlust von Mulm und evt. Larvenstadien zu verhindern. Dieser Verschluss wird sofort nach dem stehenden Lagern am Ansiedlungsort entfernt.

Risikomanagement

- Das Risikomanagement gewährleistet, dass die Maßnahmen in angemessener und sachgerechter Art und Weise ausgeführt werden und ihre Wirksamkeit über mehrere Jahre beobachtet wird. Hierzu gehören eine ökologische Baubegleitung, ein Monitoring sowie ggf. Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen.
- Bezüglich der Maßnahmen für Fledermäuse und Vögel wird ein 3-jähriges Monitoring durchgeführt. Die Kästen sowie das zu erhaltende und aufzuwertende Winterquartier sind für die ersten 3 Jahren jährlich von einem Spezialisten zu kontrollieren. Das Monitoring beginnt im Jahr nach der Maßnahmenerrichtung. Die Ergebnisse des Monitorings werden in einem Bericht aufbereitet und dokumentiert.
- Nach drei Jahren wird auf Grundlage der bis dahin zusammengetragenen Ergebnisse mit dem Auftraggeber und den zuständigen Behörden erörtert, ob eine Fortsetzung des Monitorings erforderlich ist. Um auch bei einer unzureichenden Maßnahmeneffizienz die kontinuierliche Erfüllung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang sicher stellen zu können, sind ggf. begleitende Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen vorzusehen, die bei Fehlentwicklungen durchgeführt werden können.
- Im Falle des Feststellens von etwaigen *Eremiten*-Vorkommen sind vorsorglich folgende Hinweise zu beachten:
 - Eremiten sind sehr ortstreu und wenig mobil. Die Mehrheit der Tiere bleibt an ihrem Brutbaum, ein geringerer Teil sucht andere Bäume auf, jedoch stets in unmittelbarer Nähe zum Brutbaum.
 - Falls die Art vorhanden ist, muss daher bei Umsetzung des Vorhabens in Form von Baumfällungen davon ausgegangen werden, dass es zum (Teil)Verlust der Lebensstätte und auch zur Tötung von Entwicklungsformen kommt. Um den Erhaltungszustand der Populationen sicherzustellen bzw. die Chancen für das Erreichen eines günstigen Erhaltungszustandes zu verbessern, sind spezielle „Kompensatorische Maßnahmen“ durchzuführen.
 - Da die Art bisher nicht nachgewiesen wurde, sind vertiefende Untersuchungen erforderlich, um Aussagen zur lokalen Population zu erhalten.

- Ist eine lokale Population vorhanden, sind vor Beginn der Umsiedlung entsprechende Umsiedlungsstandorte, die aufgrund ihrer Exposition als durch den Eremit besiedelbar angenommen werden können, festzulegen. Möglichst in oder bei bekannten anderen Eremiten-Vorkommen.
- Unmittelbar nach der Fällung sind die betroffenen Stämme möglichst ohne weitere Zerlegung in den artgerechten Lebensraum zu verbringen und dort aufzustellen. Durch die stehende Lagerung besteht die Möglichkeit der vollständigen Entwicklung vorhandener Larven und das Ausschwärmen der Käfer auf die benachbarten Bestände.
- Mit Hilfe der Maßnahmen ist daher zu erwarten, dass sich der Erhaltungszustand der Art nicht verschlechtert bzw. dass im Zuge des Vorhabens keine Behinderung zur Wiederherstellung günstiger Erhaltungszustände erfolgt.

8.3 Sonstige Hinweise

Nach Angaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes liegt das Plangebiet in einem kampf-mittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

9. Auswirkungen des Bebauungsplans

9.1 Raumordnerische und städtebauliche Konflikte

Wesentliche raumordnerische und städtebauliche Konflikte werden durch das Bauvorhaben nicht ausgelöst. Vielmehr sollen mit der Anlage eines Sportparks die städtebaulichen Ziele der Gemeinde umgesetzt werden.

Dementsprechend schließt das Plangebiet räumlich und erschließungsmäßig an vorhandene Siedlungsgebiete an, womit die Anforderung des Ziels 4.1 LEP B-B erfüllt wird.

Die Verträglichkeit zu den benachbarten Siedlungsflächen hinsichtlich der geplanten Nutzungen wurde im laufenden Verfahren mittels einer Immissionsprognose abgeprüft. Deren Ergebnisse fließen in den Umweltbericht ein.

9.2 Konflikte mit Natur und Umwelt

Die zu erwartenden Konflikte mit Natur und Umwelt resultieren aus Einwirkungen, welche im Zuge der Umsetzung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen bau-, anlagen- und betriebsbedingt auftreten und als Eingriffe zu betrachten sind. Baubedingte Einwirkungen, wie z.B. Baufahrzeugverkehr und Baustellenlärm treten nur zeitweise während der Bauphase auf. Anlagenbedingte Einwirkungen, wie die Versiegelung von Vegetationsflächen sind dagegen meist dauerhafter Art. Betriebsbedingte Einwirkungen schließlich treten dann auf, wenn wie im vorliegenden Fall die neu angelegten Bereiche genutzt werden können.

Die Darstellung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren erforderliche Kompensation erfolgt im Rahmen eines Grünordnungsplanes [AHNER/BREHM 2014]. Dessen Ergebnisse fließen in den Bebauungsplan bzw. den Teil ‚Umweltbericht‘ ein.

9.3 Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen

Die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes hat eine Neugestaltung und Aufwertung der Flächen des Plangebietes zur Folge.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, die soziale Maßnahmen erforderlich machen. Dies schließt die gegenwärtige Wohnnutzung auf einer Fläche ein, für die der Bebauungsplan ‚Fläche für Wald‘ festsetzt, wobei davon ausgegangen wird, dass die derzeitige Wohnnutzung dem Bestandschutz unterliegt.

9.4 Bodenordnung

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich zum überwiegenden Teil im gemeindlichen Eigentum der Stadt Zossen.

9.5 Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen der Stadt Zossen Kosten für Planung, Bau, Erschließung und Betrieb des geplanten Sportparks sowie für die etwaige erforderliche Verbreiterung der Zufahrtstraße.

9.6 Flächenbilanz

Die nachfolgende Flächenbilanz erfolgt gemäß der Anlage 2 des RaumOZielErl, BB vom 10. August 2005)

Planbezeichnung	Bebauungsplan 01/12 "Burgberg" in Zossen-Wünsdorf
Gemeinde/ Ortsteil	Stadt Zossen/ OT Wünsdorf
Amt	
Landkreis	Teltow-Fläming
Reg. Nr. GL	GL5-0642/2013

(Flächenangaben in ha)	Bestand	Geplante Veränderungen (+/-)
Geltungsbereich	8,00	-
1. Siedlungsraum	4,85	+1,32
Bruttobauflächen	4,24	+1,18
Wohnbauflächen	-	-
Gemischte Bauflächen	0,37	-0,37
Gewerbliche Bauflächen	-	-
Sonderbaufläche Freizeit	3,87	+1,55
Sonderbaufläche Handel	-	-
Sonderbaufläche Sonstiges	-	-
Gemeinbedarfsflächen	-	-
Sonstige Flächen	0,61	+0,14
2. Freiraum	3,15	-1,32

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
 Flächenbilanzierung Schutzgut Biotope

Nutzungsart / Biotoptypencode	Planung															Eingriffsfläche netto	Kompensationsfaktor	anrechenbare Eingriffsfläche	Kompensationsfläche netto	Kompensationsfaktor	anrechenbare Kompensationsfläche		
	SO/ Großspielfeld	SO/ Kleinspielfeld	SO/ Tribüne	SO/ Gebäude	SO/ Sonstige Flächen	SO/ Parkplatz	Verkehrsfläche Öffentlich	V/ Anpflanzung Gehölze	V/ Erhalt Gehölze	SO/ SPE3	SO/ Erhalt Gehölze	SO/ Anpflanzung Gehölze	Wald SPE1	Wald									
03110 Vegetationsfreie- und arme Standorte					84		64								64	0,25	16						
05142 Staudenfluren	82	27			675									29	784	0,50	392						
05142 Staudenfluren				183											183	1,00	183						
05170 Trittrasen					54	1.705									1.705	0,50	853						
05170 Trittrasen							1.203								1.203	1,00	1.203						
07100 flächige Laubgebüsche		7		206	113		1.298		87				424	1.624	1,00	1.624							
07102 Laubgebüsche frischer Standorte				135	593						555			728	1,00	728							
07130 Hecken und Windschutzstreifen					1	19		148						20	0,50	10							
07130 Hecken und Windschutzstreifen							65							65	1,00	65							
08480 Kiefernforst	20				206									226	1,00	226							
08680 Kiefernforst mit Laubholzarten			19	6.902	2.480	955	1.351		328	1.157	32	12.424	11.707	1,00	11.707	1.157	0,33	382					**
10171 Sportplätze	7.528	934	431	131	1.643	112	689				300			1.363	0,50	682	300	1,00	300				
12280 Kleinsiedlung u.ä. Strukturen												3.701							3.701	1,00	3.701		*
12330 Gemeinbedarfsflächen					6	1.509	85	29										29	1,00	29			
12610 Straße					76	833	263																
12651 unbefestigte Wege				77	338		1.511			66			118	1.588	0,25	397	118	1,00	118				*
12654 versiegelter Weg					22	457	47					62						62	1,00	62			*
54.599	7.630	968	450	7.634	6.291	5.590	6.576	177	415	1.223	555	332	3.881	12.877			18.085						
																	Kompensationsdefizit		-13.493				

*Maßnahme SPE1

**Maßnahme SPE3

Farbzuweisung:

Eingriff, hoch
Eingriff, mittel
Eingriff, gering
Neutral
Ausgleich

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
Flächenbilanzierung Schutzgut Boden

Planung	Bestand			Funktionsverlust		Funktionsverbesserung		Bemerkungen
	unversiegelt	teilversiegelt	vollversiegelt	v.H.	Bilanzwert	v.H.	Bilanzwert	
SO-Baufläche	7.734		0	75%	5.801			#1
SO-Baufläche		79		25%	20			
SO-Parkplatz	2.856		2.884	75%	2.142			#2
SO-Parkplatz		17		25%	4			
SO-Sportplatz	8.598	0	0	25%	2.150			#3
SO-Tribüne	450	0	0	100%	450			
SO-Pflanzfläche	1.279	0	2			100%	2	
SO-SPE-Flächen	1.160					25%	290	#4
SO-SPE-Flächen		64				75%	48	
SO-Sonstige Flächen	5.280	259	31	25%	1.320			#5
Verkehrsflächen	4.920		385	50%	2.460			#6
Verkehrsflächen		1.280		25%	320			
Verkehrsflächen/Gehölzbest.	383	0	0					
Verkehrsflächen/Gehölzpfzg.	148					25%	37	#7
Verkehrsflächen/Gehölzpfzg.			29			100%	29	
Wald	14.718	297				75%	223	
Wald			1.747			100%	1.747	#8
	54.599	47.526	1.996	5.077	14.666		2.376	
						Saldo	-12.290	
						Kompensation durch Baumpflanzungen auf Stellplatz	250	
						Kompensationsbedarf ausserhalb Plangebiet	-12.040	

Farbzuweisung:

Eingriff, hoch
Eingriff, mittel
Eingriff, gering
Neutral
Ausgleich

Kompensation durch Baumpflanzungen auf Stellplatz
Kompensationsbedarf ausserhalb Plangebiet

- Bemerkungen #1: 75% entsprechen ca. der bebaubaren Grundfläche
- #2: 75% wegen versiegelungsmindernder Festsetzungen
- #3: 25% wegen bereits vorhandener Sportplatznutzungen
- #4: Waldumbaumaßnahme mit bodenverbessernder Wirkung
- #5: 25% sind pauschal 1/4 der SO-Flächen ausserhalb der Baufelder
- #6: 50%, da aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht gesamte Fläche bebaubar
- #7: 25% wegen teilweise vorhandener Gehölzpflanzung
- #8: Flächenentsiegelung bei Erstaufforstung

	Anzahl	Kosten pro Stück [€]	Kosten gesamt [€]	Entsiegelung in €/m²	Flächen-äquivalent in m²
Festgesetzte Baumpflanzungen	10	250	2.500,00	10	250

10. Quellen

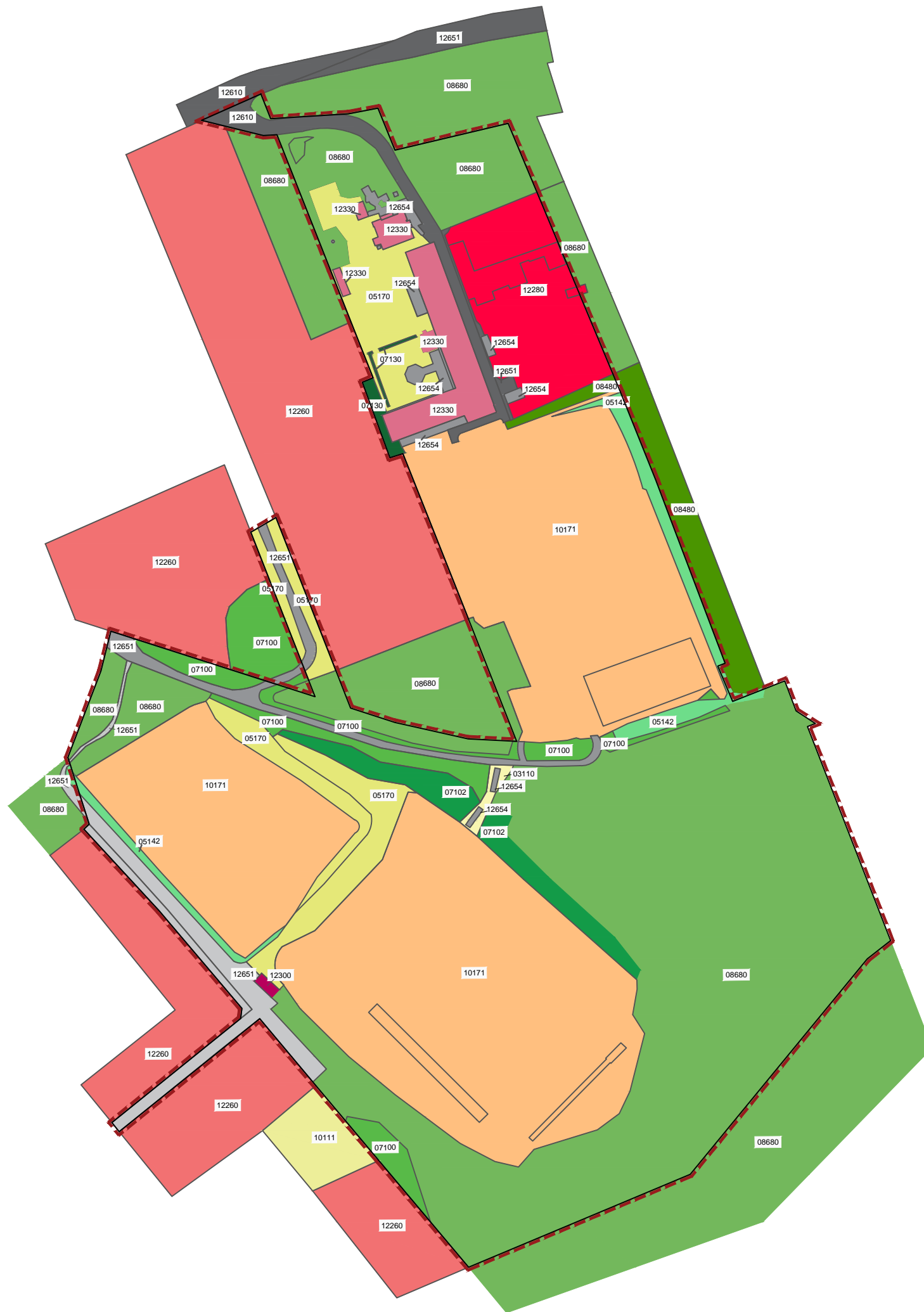
Literatur

- AHNER/BREHM a: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASB) zum Bebauungsplan 01/12 „Burgberg“ in Zossen-Wünsdorf. Königs Wusterhausen, Juli 2014.
- AHNER/BREHM b: Eingriffs- und Ausgleichsplanung (EAP) "Sportpark Wünsdorf" in Zossen-Wünsdorf, Südliche Wettkampfanlage. Königs Wusterhausen, Juli 2014.
- AHNER/BREHM c: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 01/12 "Burgberg" in Zossen-Wünsdorf. Königs Wusterhausen, Juli 2014.
- BMUNR/UBA (1991): Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit / Umweltbundesamt (BMU/UBA) (Hrsg.) (1991): Ökologische Ressourcenplanung Berlin und Umland. - Planungsgrundlagen -. Bonn / Berlin.
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH (2013): Stellungnahme vom 25.11.2013
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung/ Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (MIL) (2013): Stellungnahme vom 21.11.2013.
- Hoffmann-Leichter (2014): Schallschutzgutachten zum B-Plan 01/12 „Burgberg“ in Zossen. Berlin.
- IDAS Planungsgesellschaft mbH (2012): Flächennutzungsplan der Stadt Zossen – Entwurf. Stand: 28.10.2012. Luckenwalde
- IDAS Planungsgesellschaft mbH (2013): Landschaftsplan der Stadt Zossen – Entwurf. Stand: Mai 2013. Luckenwalde
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum/ Abt. Bodendenkmalpflege (2013): Stellungnahme vom 13.11.2013.
- Maschke, F., Ingenieurbüro für Geotechnik (2012): Baugrund – Gutachten Nr. H12-633 zum Bebauungsplan 01/12 "Burgberg" in Zossen-Wünsdorf. Michendorf 27.08.2012
- Meynen, E., Schmithüsen, J. et al. (Hrsg.): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands. Bad Godesberg 1961
- MIR / Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung: Arbeitshilfe Bebauungsplanung. Fassung vom November 2007. 4. Ergänzung vom November 2009. Potsdam
- MIR / Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung: Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), Potsdam den 31.03.2009
- MLUR / Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (Hrsg.): Landschaftsprogramm Brandenburg. Potsdam 2000
- MLUV / Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg: Potentielle Natürliche Vegetation von Brandenburg und Berlin. Potsdam 2005
- Regionale Planungsgemeinschaft Havelland- Fläming (Hrsg.) (2013): Regionalplan Havelland-Fläming 2020. Teltow
- Schultze, Joachim: Die Naturbedingten Landschaften der Deutschen Demokratischen Republik. Gotha 1955

- AHNER/BREHM (2010): Sportstättenentwicklungsplanung für die Stadt Zossen 2010
- UmLand / Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung: Landkreis Teltow-Fläming - Landschaftsrahmenplan. Entwurf mit Stand vom Juli 2009. Berkenbrück

Internetseiten

- <http://www.geo-brandenburg.de/boden/> – Internetseite des Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LGRB a) / Fachinformationssystem Boden
- <http://www.geo-brandenburg.de/hyk50/> - Internetseite des Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LGRB b) / Hydrologische Karten Brandenburg
- <http://www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm> - Internetseite der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB a) / Brandenburg-Viewer
- <http://www.zossen.de/buerger/aktuell-planungsprojekte/flaechennutzungsplan-der-stadt-zossen-teilplan-wind-landschaftsplan.html>
- http://luaplms01.brandenburg.de/wsg_www/viewer.htm - Internetseite der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB b) / Wasserschutzgebiete



Vorhabensflächen

Biotoptypen

Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren
03110 Vegetationsfreie und -arme Sandflächen

Gras- und Staudenfluren
05142 Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte
05170 Trittrasen

Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen
07100 flächige Laubgebüsche
07102 Laubgebüsche frischer Standorte
07130 Hecken und Windschutzstreifen

Wälder und Forste
08480 Kiefernforst
08680 Nadelholzforst / Kiefer mit Laubholzarten

Grün- und Freiflächen
10111 Gärten
10171 Sportplätze

Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen
12260 Einzel- und Reihenhausbebauung
12280 Kleinsiedlung und ähnliche Strukturen
12300 Industrie-, Gewerbe-, Handel- und Dienstleistungsflächen, Gemeinbedarfsflächen
12330 Gemeinbedarfsflächen
12610 Straße
12651 unbefestigter Weg
12654 versiegelter Weg

Auftraggeber

Stadt Zossen
Marktplatz 20
15806 Zossen

AHNER / BREHM

Partnerschaftsgesellschaft
von Ingenieuren
Jochen Brehm

Schulweg 1
15711 Königs Wusterhausen
Telefax 033 75 / 52 35 769 Telefon 033 75 / 52 35 70

Projekt

Bebauungsplan 01/12 "Burgberg"
Biotopkartierung

Planart: Lageplan

Planungsphase: Entwurf

bearbeitet: Brehm / Herwig / Knorr

gezeichnet: Knorr

Datei: P:\W\Wünsdorf\LP\Planung\BPlan\Burgberg B-L-13-43\Planzeichnung\Biotoptypen.dwg

Datum	Maßstab	Plannummer	Planformat	Unterschrift
2014-07	1 : 1500		420x297	



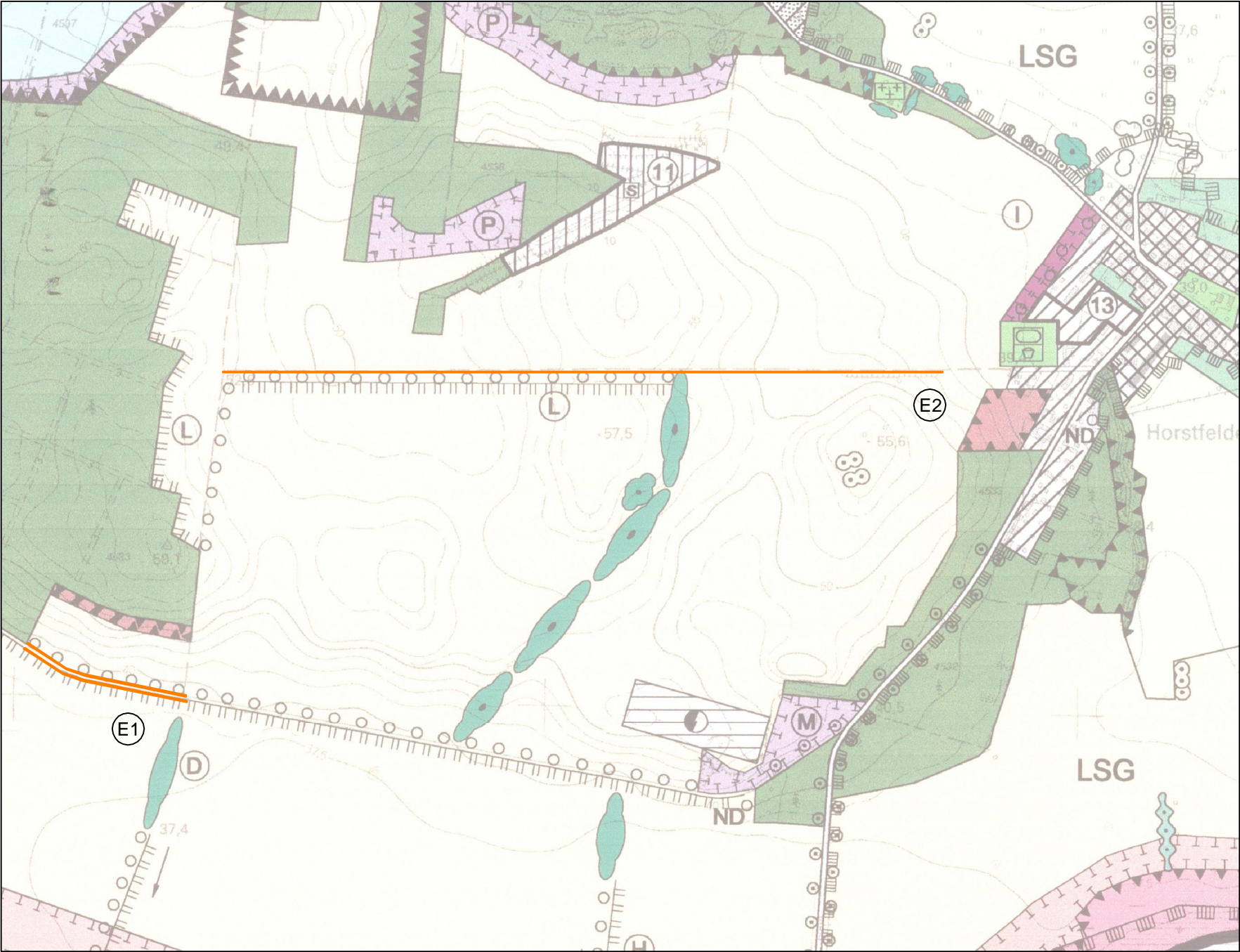
Bezeichnung der Baumaßnahme BP 01/12 Burgberg Zossen - Wünsdorf	Maßnahmenblatt	Maßnahmennummer E 1 <small>(V=Vermeidungs-, M-Minderungs-, A=Ausgleichs-, E=Ersatzmaßnahme)</small>
Lage der Maßnahme / Bau-km: Gesamte Strecke Gemarkung Horstfelde, Flur 3, Flurstück 67		
Konflikt / Beeinträchtigung Nr.:		Blatt Nr.:
Beschreibung: Inanspruchnahme von bereits bestehenden Sportplatzflächen, Trittrassenflächen und Waldbereiche (Schutzgut Biotope/Arten). Inanspruchnahme und Versiegelung von Oberboden (Schutzgut Boden) infolge Bebauung. <input type="checkbox"/> Textfortsetzung auf Folgeblatt		
Maßnahme		Blatt Nr.:
Beschreibung/Zielsetzung: Anlage einer Obstbaumallee beidseitig eines Feldweges südwestlich von Horstfelde. Unter Berücksichtigung der für Wirtschaftswege erforderlichen Breite von 5,50 m verbleiben beidseits der Mellenseestraße jeweils ca. 310 m lange Streifen, die an ihrem östlichen und westlichen Ende jeweils über 3 m breit sind. Die Streifen liegen innerhalb des Flurstücks 67 und werden derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Durch die Anlage von Obstbaumreihen werden vielfältige Lebensräume für mehrere Tierarten geschaffen. Gleichzeitig entsteht innerhalb einer ansonsten ausgeräumten Feldflur eine vernetzende Struktur. <input checked="" type="checkbox"/> Textfortsetzung auf Folgeblatt <input checked="" type="checkbox"/> Detail auf Anlageblatt Nr.		
Hinweise für die Unterhaltung Die Pflege der Gehölzpflanzungen umfasst eine mindestens 1-jährige Fertigstellungs- und 3-jährige Entwicklungspflege. In den folgenden Jahren sind nur bei Bedarf Erziehungsschnitte durchzuführen. <input type="checkbox"/> Textfortsetzung auf Folgeblatt		
Durchführung der Maßnahme: <input type="checkbox"/> vor Beginn des Bauvorhabens <input checked="" type="checkbox"/> mit Baubeginn <input type="checkbox"/> während der Bauzeit <input type="checkbox"/> nach Fertigstellung des Bauvorhabens	Zeitpunkt:	
Ausgleich / Ersatz in Verbindung mit Maßnahme(n) Nr.:		
Betroffene Grundflächen und vorgesehene Regelungen		
<input checked="" type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand <input type="checkbox"/> Flächen Dritter	0,39 ha ha	Künftiger Eigentümer: Stadt Zossen
<input type="checkbox"/> Grunderwerb <input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung	ha 0,39ha	Künftige Unterhaltung: Stadt Zossen

Bezeichnung der Baumaßnahme BP 01/12 Burgberg Zossen - Wünsdorf	Fortsetzungsblatt	Maßnahmenummer E 1 <small>(V=Vermeidungs-, M-Minderungs-, A=Ausgleichs-, E=Ersatzmaßnahme)</small>
Maßnahme		
<u>Fortsetzung Beschreibung/Zielsetzung:</u>		
<p>Ferner entspricht dieser Biotopverbund den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes, indem die landwirtschaftliche Nutzfläche gliedert und deren Strukturvielfalt erhöht wird.</p> <p>Neuanlage Obstbaumallee: Anpflanzung von 78 alten, regionaltypischen Apfel- und Birnbaumarten. Artenanteil: 60 % Äpfel, 40 % Birnen. Pflanzabstand 8,0 m. Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpfl., StU 12-14 cm.</p> <p>Es sind Maßnahmen zum Schutz der Gehölze u.a. Schutz gegen Wildverbiss und Verdunstung (Stammschutz, Einzäunung) zu treffen. Zudem sind die Gehölze standsicher zu verankern.</p> <p>Die Ersatzmaßnahme 1 liegt teilweise über einem Bodendenkmal, weswegen die Bestimmungen des Denkmalschutzes einzuhalten sind.</p> <p>Folgende Bestimmungen des Denkmalschutzes werden nachrichtlich übernommen:</p> <p>(1.) Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich des Bodendenkmals wie die hier geplante Baumpflanzung bedürfen einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).</p> <p>(2.) Ferner sind diese Maßnahmen in der Regel dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde Näheres festlegen wird, ist ggf. ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum im vorliegenden Falle zustimmen muss.</p> <p>Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.</p> <p>3. Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).</p> <p>4. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).</p>		

Bezeichnung der Baumaßnahme		Maßnahmennummer
BP 01/12 Burgberg Zossen - Wünsdorf		E 2 <small>(V=Vermeidungs-, M-Minderungs-, A=Ausgleichs-, E=Ersatzmaßnahme)</small>
Maßnahmenblatt		
Lage der Maßnahme / Bau-km: Gesamte Strecke Gemarkung Horstfelde, Flur 3, Flurstück 19 (Mittelweg)		
Konflikt / Beeinträchtigung Nr.:		Blatt Nr.:
Beschreibung: Inanspruchnahme von bereits bestehenden Sportplatzflächen, Trittrassenflächen und Waldbereichen (Schutzgut Biotope/Arten). Inanspruchnahme und Versiegelung von Oberboden (Schutzgut Boden) infolge Bebauung. <input type="checkbox"/> Textfortsetzung auf Folgeblatt		
Maßnahme		Blatt Nr.:
Beschreibung/Zielsetzung: Neuanlage einer Obstbaumreihe entlang eines Feldweges westlich von Horstfelde. Unter Berücksichtigung der für Wirtschaftswege erforderlichen Breite von 5,50 m verbleibt ein ca. 1.300 m langer Streifen, der im Mittel 2,50 m breit ist. Der Streifen liegt innerhalb des Flurstücks 19 und wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Durch die Anlage von Obstbaumreihen werden vielfältige Lebensräume für mehrere Tierarten geschaffen. Gleichzeitig entsteht innerhalb einer ansonsten ausgeräumten Feldflur eine vernetzende Struktur. Ferner entspricht dieser Biotopverbund den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes, indem die landwirtschaftliche Nutzfläche gliedert und deren Strukturvielfalt erhöht wird. <input checked="" type="checkbox"/> Textfortsetzung auf Folgeblatt <input checked="" type="checkbox"/> Detail auf Anlageblatt Nr.		
Hinweise für die Unterhaltung Die Pflege der Gehölzpflanzungen umfasst eine mindestens 1-jährige Fertigstellungs- und 3-jährige Entwicklungspflege. In den folgenden Jahren sind nur bei Bedarf Erziehungsschnitte durchzuführen. <input type="checkbox"/> Textfortsetzung auf Folgeblatt		
Durchführung der Maßnahme:		Zeitpunkt:
<input type="checkbox"/> vor Beginn des Bauvorhabens <input checked="" type="checkbox"/> mit Baubeginn <input type="checkbox"/> während der Bauzeit <input type="checkbox"/> nach Fertigstellung des Bauvorhabens		
Ausgleich / Ersatz in Verbindung mit Maßnahme(n) Nr.:		
Betroffene Grundflächen und vorgesehene Regelungen		
<input checked="" type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand 0,82 ha <input type="checkbox"/> Flächen Dritter ha		Künftiger Eigentümer: Stadt Zossen
<input type="checkbox"/> Grunderwerb ha <input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung 0,82ha		Künftige Unterhaltung: Stadt Zossen

Bezeichnung der Baumaßnahme BP 01/12 Burgberg Zossen - Wünsdorf	Fortsetzungsblatt	Maßnahmennummer E 2 <small>(V=Vermeidungs-, M-Minderungs-, A=Ausgleichs-, E=Ersatzmaßnahme)</small>
Maßnahme		
<u>Fortsetzung Beschreibung/Zielsetzung:</u>		
<p>Neuanlage Obstbaumreihe: Anpflanzung von 163 alten, regionaltypischen Apfel- und Birnbaumarten. Artenanteil: 60 % Äpfel, 40 % Birnen. Pflanzabstand 8,0 m. Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpfl., StU 12-14 cm.</p> <p>Es sind Maßnahmen zum Schutz der Gehölze u.a. Schutz gegen Wildverbiss und Verdunstung (Stammschutz, Einzäunung) zu treffen. Zudem sind die Gehölze standsicher zu verankern.</p>		

Stadt Zossen Bebauungsplan 01/12 "Burgberg"
Externe Kompensationsmaßnahmen Gemarkung Horstfelde M 1:10.000



Plangrundlage:
Natur & Text: Landschaftsplan
Amt Zossen, Gemeinde
Glienick. Entwurf. Rangsdorf
2000

(E1) Nr. der
Kompensationsfläche