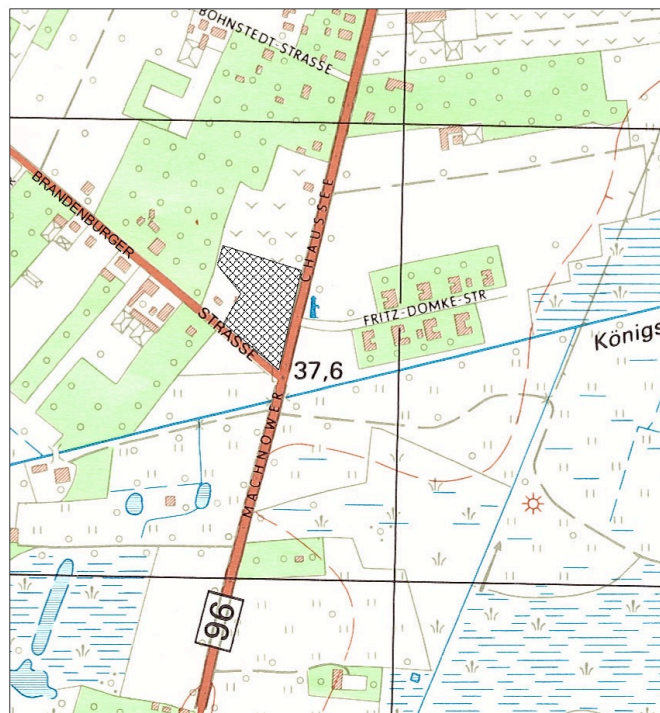


# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "STANDORTVERLEGUNG DISCOUNTER"

STADT ZOSSEN, LANDKREIS TELTOW-FLÄMING



## BEGRÜNDUNG - SATZUNGSFASSUNG

VERFAHRENSABLAUF	DATUM
Aufstellungsbeschluss	29. 03. 2017
TÖB-Beteiligung Vorentwurf BP	mit Schreiben vom 12. 05. 2017
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	Offenlage vom 04. 05. bis zum 18. 05. 2017
Offenlagebeschuß	12. 07. 2017
TÖB-Beteiligung Entwurf BP	mit Schreiben vom 06. 02. 2018
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	Offenlage vom 06. 02. bis zum 09. 03. 2018

STAND: 22. MÄRZ 2018

Inhaltsverzeichnis	02
1 Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung	03
1.1 Veranlassung	03
1.2 Erforderlichkeit	03
2. Übergeordnete Planungen	03
2.1 Landes- und Regionalplanung	03
2.1.1 Landesplanung	03
2.1.2 Regionalplanung	04
2.2 Planungen der Gemeinde	05
2.2.1 Flächennutzungsplan	05
2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung	05
3. Räumlicher Geltungsbereich	05
3.1 Lage des Plangebietes	05
3.2 Geltungsbereich	05
4. Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen	06
4.1 Bestand und Realnutzung	06
4.2 Natürliche Grundlagen	06
4.3 Altlasten	06
4.4 Eigentumsverhältnisse	06
4.5 Erschließung	06
5. Planinhalt	06
5.1 Städtebauliches Konzept	06
5.2 Art der baulichen Nutzung	07
5.3 Maß der baulichen Nutzung	07
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen	07
5.5 Gebäude- und Anlagenhöhen	07
5.6 Straßenverkehrsflächen	07
5.6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen	07
5.7 Private Grünfläche	07
5.8 Geschützte Allee	07
6. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft	07
6.1 Bestandsbewertung	07
6.2 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	08
6.3 Kompensationsmaßnahmen	09
6.3.1 Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet	09
6.3.2 Artenschutzmaßnahmen im Plangebiet	10
6.4 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiet	10
7. Schallschutz	11
8. Denkmal- und Bodendenkmalpflege	11
8.1 Denkmalpflege	11
8.2 Bodendenkmalpflege	11
9. Sonstige planungs- und entscheidungsrelevante Aspekte	11
9.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB	11
9.2 Flächenbilanz	12
9.3 Auswirkungen auf den Stadthaushalt	12
9.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger	12
9.4.1 Frühzeitige Beteiligung der Bürger	12
9.4.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	12
9.4.3 Beteiligung der Behörden und Stellen, die öffentliche Belange wahrnehmen nach § 4 Abs. 2 BauGB	12
10. Verfahren	12
10.1 Zeitlicher Ablauf	12
11. Rechtsgrundlagen	12
12. Quellenverzeichnis	13
Anlage I: Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB	14
1.a Einleitung und Beschreibung der Merkmale des Vorhabens	14
1.b Einschlägige Gesetze und Fachpläne	14
2.a Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
2.b Beschreibung der Umweltauswirkungen durch die Planung	18
2.c Kompensationsmaßnahmen	20
2.d Alternative Planungsmöglichkeiten	22
3.a Verwendete technische Verfahren/Schwierigkeiten	22
3.b Kontrolle der Umweltauswirkungen	22
3.c Allgemeine Zusammenfassung	23
Anlage II: Plan der kartierten Biotoptypen	24

1 Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

1.1 Veranlassung

Die Lage des Lebensmitteleinzelhandelsgeschäftes Netto in der Fischerstraße nahe dem Stadtkern von Zossen hat sich aus verschiedenen Gründen als ungünstig herausgestellt.

Ende der 90er Jahre wurde die Zentrumsumgehung Zossen gebaut, so daß der Durchgangsverkehr über den Marktplatz entfiel.

Hinzu kam, daß die ebenfalls am Standort vorhandene Drogeriefiliale Schlecker geschlossen wurde.

Auch hatten die Wettbewerber von Netto sich an den durch das Standgebiet Zossens führenden Bundesstraßen 96 und 246 Standorte für ihre Einkaufsmärkte verkehrsgünstiger errichtet. Der Standort Fischerstraße sollte aufgegeben werden.

Der Flächennutzungsplan sieht auf den bisherigen Flächen für den Einzelhandel eine Nutzung als Wohnbaufläche vor.

Netto möchte aber weiterhin in der Stadt Zossen eine Filiale betreiben.

Für eine Standortverlagerung des Netto-Marktes Fischerstraße konnte an der Machnower Chaussee (B 96)/Brandenburger Straße ein geeignetes Baugrundstück gefunden werden.

1.2 Erforderlichkeit

In Allgemeinen Wohngebieten sind nach § 4 Abs. 2 Pkt. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig, aber nur bis zu einer Geschosßfläche von 1.200 m<sup>2</sup>.

Das geplante Vorhaben verfügt über eine Verkaufsraumfläche von ca. 1.050 m<sup>2</sup>.

Weitere Neben- und Funktionsflächen kommen noch hinzu, so daß die Geschosßfläche mehr als 1.200 m<sup>2</sup> beträgt.

In diesem Fall ist es erforderlich, für die Errichtung eines Einkaufszentrums nach § 11 Abs. 3 Pkt. 1 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum festzusetzen.

Dazu ist die Einleitung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens erforderlich. Das Verfahren zur verbindlichen Bauleitplanung wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Landesplanung

Am 15. 05. 2009 ist der neu aufgestellte Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) in Kraft getreten (VO vom 31. 03. 2009 über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (GVBl. BB II Nr. 13 vom 14. 05. 2009)).

Eine bauliche Entwicklung der Flächen des Geltungsbereiches steht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen. Der LEP B-B enthält für das Plangebiet keine beachtenswerten Darstellungen.

Die Stadt Zossen ist gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B als Mittelzentrum gemäß Ziel 2.9 des LEP B-B gekennzeichnet.

Für das Vorhaben sind folgende Ziel und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Ziel 4.2 LEP B-B:  
Anschluß neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete
- Ziel 4.7 Abs. 1 - 3 LEP B-B:  
Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen nun in zentralen Orten und auch dort nur im Rahmen des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes und des Kongruenzgebotes
- Grundsatz aus § 3 Abs. 1 LEPro 2007:  
zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt u.a. Einzelhandelsfunktionen erfüllen
- Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro:  
Konzentration der Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche
- Grundsatz aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro:  
Vorrang der Innenentwicklung, verkehrssparende Siedlungsstruktur, Orientierung an den schienengebundenen Verkehr in den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen

- Grundsatz aus § 5 Abs. 4 LEPro:  
Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und Sicherung einer verbraucher-  
nahen Grundversorgung
- 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, Minimierung der Frei-  
rauminanspruchnahme
- Grundsatz 2.10 LEP B-B:  
Konzentration der gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge (u.a. Einzelhan-  
delsfunktion), mit regionaler Bedeutung für den jeweiligen Mittelbereich
- Grundsatz 4.8 Abs. 1, 2 und 5 LEP B-B:  
Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen für die Nahversorgung in  
zentralen Orten auch außerhalb städtischer Kernbereiche
- Grundsatz 5.1 LEP B-B:  
Erhalt des Freiraumes in seiner Multifunktionalität

Die Planung beachtet die Ziele 4.2 und 4.7 Abs. 1 - 3 LEP B-B. Das Plangebiet liegt zwar nicht im städtischen Kernbereich der Stadt Zossen, steht aber wegen seiner Lage im wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich von Dabendorf und der Beschränkungen der Verkaufsfläche auf 1.050 m<sup>2</sup> und der Sortimente auf Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfs im Einklang mit dem Grundsatz 4.8 Abs. 5 LEP B-B.

Es ist einzuschätzen, daß die Planung den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht.

### 2.1.2 Regionalplanung

Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18.06.2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. 10. 2015 bekannt gemacht und trat mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Er enthält keine Darstellungen, die bei der Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Standortverlegung Discounter" zu berücksichtigen waren.

Folgende Grundsätze bezogen auf das Vorhaben sind im Textteil des Regionalplan Havelland-Fläming 2020 formuliert:

- Grundsatz 2.1.1 RegPI HF 2020:  
Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Vorzugsräume Siedlung
- Grundsatz 2.2.1 RegPI HF 2020:  
Funktionsschwerpunkte der Ober- und Mittelzentren

Zur Stadtstruktur der Kernstadt Zossen gehört auch der Siedlungsbereich Dabendorf, der gemeinsam mit der Kernstadt Zossen ein von Feucht- und Niederungsgebieten umgebenes Siedlungsband darstellt.

Für die Umsetzung der Planung wird eine innerörtliche Brachfläche genutzt.

Da es sich bei der Planung um eine Standortverlagerung eines bestehenden Einkaufsmarktes mit geringer Erweiterung der Kapazitäten handelt, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandene Handelsstruktur zu prognostizieren.

Die Planung läßt sich dem Grundsatz 2.2.2 des Regionalplan Havelland-Fläming 2020 zuordnen, da innerörtliche Flächenreserven genutzt werden und eine wohnortnahe Grundversorgung im Siedlungsbereich Dabendorf erreicht werden kann.

Der bisherige Standort des Netto-Marktes in der Fischerstraße lag zwar zentrumsnah, hatte aber eine abnehmende Kundenfrequenz. Das lag in erster Linie an seiner schlechten verkehrlichen Anbindung für den Einkauf mit Pkw.

Die Anbindung war zwar fußläufig zentrumsnah, aber abseits von den Hauptkundenströmen im Bereich Marktplatz, Baruther Straße und Berliner Straße. Der Standort war auch für den Durchgangsverkehr kaum wahrnehmbar. Mit der Fertigstellung der Südumfahrt der B 96 war das Stadtzentrum nur noch gering vom Durchgangsverkehr berührt.

Diese nachteiligen Standortbedingungen führten zu der Entscheidung des Discounters Netto, einen anderen Standort zu suchen.

Dieser sollte sich in einer verkehrsgünstigen Lage an den Hauptverkehrsachsen in Zossen befinden.

Die Standortverlagerung führt zu einer verstärkten Inanspruchnahme des kleinteiligen Handels im städtischen Kernbereich.

Regionalplanerische Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

## 2.2 Planungen der Gemeinde

### 2.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Zossen wurde am 23. 01. 2017 rechtskräftig.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Zossen stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Das geplante Vorhaben läßt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Zwar sind in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 2 Pkt. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig, aber nur bis zu einer Geschoßfläche von 1.200 m<sup>2</sup>.

Über 1.200 m<sup>2</sup> Geschoßfläche entfaltet der § 11 (Sonstige Sondergebiete) BauNVO seine Wirksamkeit und es ist für die Errichtung des Einkaufsmarktes eine Sonstige Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum festzusetzen. Es ist eine Änderung des FNP im Parallelverfahren erforderlich.

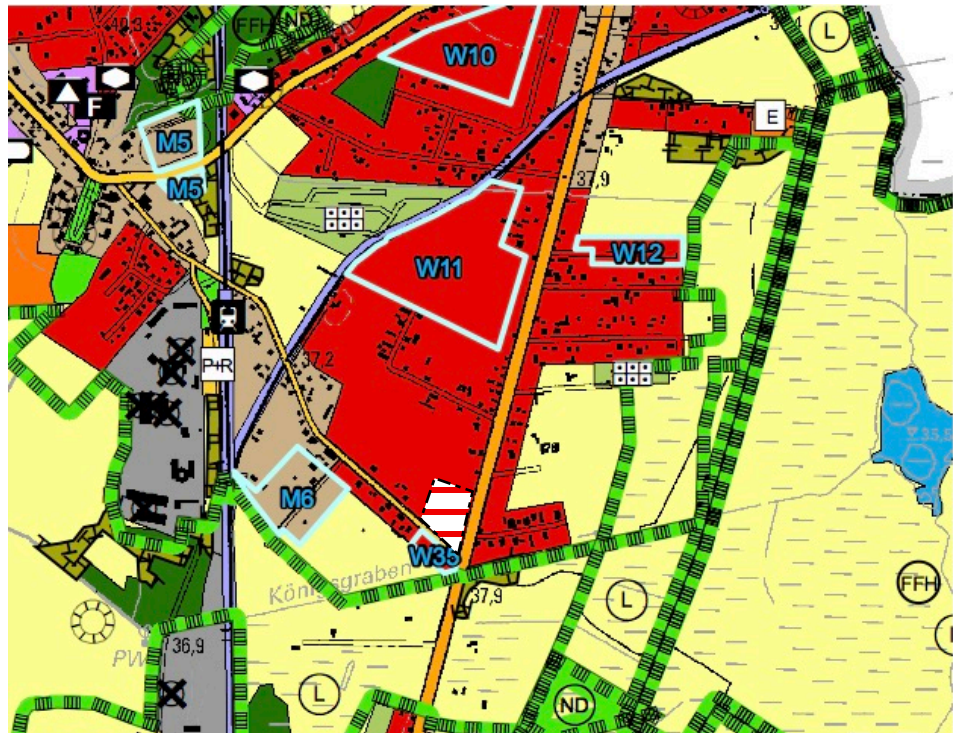


Abb. 1: FNP der Stadt Zossen - Auszug mit Abgrenzung des Plangebietes

### 2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Innerhalb des Plangebietes und in seiner Umgebung gibt es keine verbindlichen Bauleitplanungen, die in diesem Planverfahren zu beachten wären.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

### 3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung der Stadt Zossen westlich der Machnower Chaussee. Die Machnower Chaussee ist gleichzeitig die Bundesstraße 96, die von Machnow nach Süden in Richtung des Zentrums der Stadt Zossen führt.

Die südliche Grenze des Plangebietes bildet die Brandenburger Straße, die von der Machnower Straße hier nach Westen abzweigt.

Westlich des Plangebietes an der Brandenburger Straße grenzen Bestandswohngebäude an den Geltungsbereich.

Die nördlich angrenzenden Flächen sind unbebaut. Es sind Wiesenflächen mit lichtem Busch- und Baumbewuchs.

### 3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt von der Flur 2 der Gemarkung Zossen die Flurstücke 492 - teilweise, 35/2 - teilweise, 95 - teilweise und 57 - teilweise.

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 0,87 ha.

Neben dem Grundstücken (492 - teilweise und 35/2 - teilweise) wurden die öffentlichen Straßenverkehrsflächen (95 - teilweise und 57 - teilweise) in den Geltungsbereich einbezogen, um anzuzeigen, wie welche Grundstückserschließungsbedingungen vorzufinden sind. Die Erschließung des Baugrundstückes ist von der Brandenburger Straße aus geplant. Eine Zufahrt zu dem Baugrundstück von der Machnower Chaussee aus ist nicht vorgesehen.

#### 4. Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen

##### 4.1 Bestand und Realnutzung

Das Baugrundstück (492 - teilweise) besteht überwiegend aus einer Wiesenfläche mit einem aufgelockerten Busch- und Baumbewuchs, der sich im südlichen und westlichen Bereich verdichtet.

Am gesamten östlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein etwa zwei Meter breiter Gehölzstreifen aus unterschiedlichen Baum- und Straucharten.

Östlich, außerhalb der festzusetzenden Sonstigen Sonderbaufläche verläuft eine nach § 31 BbgNatSchG geschützte Allee an der Machnower Chaussee.

Der einbezogene Bereich der Brandenburger Straße besteht aus einer Bitumenfahrbahn und einem grasbewachsenen Randstreifen. Ein Fußweg ist nicht vorhanden.

Im südwestliche Teil des Plangebietes sind mehrere Gebäude vorhanden.

Der ruinöse und leerstehende Gebäudebestand umfaßt eine Garage, eine Stallgebäude, ein Gewächshaus und ein eingeschossiges Wohnhaus mit Satteldach.

Auf der als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Machnower Chaussee/B 96 verläuft auf dem straßenbegleitenden Rad-/Fußweg die Route des überregionalen Radweges "Berlin-Leipzig" und auf der B 96 die Motorradrouten Tour 1 und 2 der "FlämingRide".

Durch die Planung werden keine Beeinträchtigungen der Routen ausgelöst, da die Straßenverkehrsflächen lediglich in ihrem Bestand in den Geltungsbereich aufgenommen wurden.

##### 4.2 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist in sich eben ohne markante Höhenunterschiede und hat eine Geländehöhe zwischen 36,8 - 37,2 m NHN.

##### 4.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt.

##### 4.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 492 und 35/2 der Flur 2 von Zossen befinden sich im Eigentum des privaten Unternehmens, das den Einkaufsmarkt errichten wird. Im Zuge der Planung wird das Flurstück 35/2 der Stadt Zossen übertragen und als Straßenverkehrsfläche genutzt.

Das Flurstück 57 (Brandenburger Straße) ist Eigentum der Stadt Zossen und wird als öffentliche Straßenverkehrsflächen genutzt.

Die Stadt Zossen hat zugestimmt, die dem Baugrundstück vorgelagerten Straßenflächen in den Geltungsbereich einzubeziehen, um die öffentliche Erschließung des Baugrundstückes in der Planzeichnung darzustellen.

Die Eigentumsverhältnisse stellen kein Hindernis für die Umsetzung der Planzielstellung dar.

##### 4.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Plangebietsflächen erfolgt von der Brandenburger Straße aus, die direkt an der südlichen Geltungsbereichsgrenze vorbeiführt.

Alle anderen Ver- und Entsorgungsanlagen sind in der östlich verlaufenden Machnower Chaussee wie auch in der Brandenburger Straße vorhanden.

#### 5. Planinhalt

##### 5.1 Städtebauliches Konzept

Die Baufläche des Plangebietes dient ausschließlich der planungsrechtlichen Vorbereitung der Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandelsgeschäftes einschließlich der erforderlichen Pkw-Stellplätze.

Die Zufahrt erfolgt von der Brandenburger Straße aus.

Im nördlichen Teil des Plangebietes soll das Gebäude des Lebensmittelmarktes er-

richtet werden. Davor südlich werden Pkw-Stellplätze angeordnet.  
Die im Plangebiet im Bestand vorhandenen Gebäude werden vollständig abgerissen.

## 5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO-EKZ) Einkaufszentrum festgesetzt. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Einkaufszentrum ist die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes für Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfs zulässig. Zulässig ist die Errichtung der für den Einzelhandelsbetrieb erforderlichen Anzahl von Stellplätzen für Pkw und der Bau erforderlicher Nebenanlagen (z.B. Einkaufswagenbox, Fahrradstellplätze).

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der festgesetzten Baufläche des Sonstigen Sondergebietes Einkaufszentrum (SO-EKZ) wurde eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung dieser Grundflächenzahl ist nicht zulässig.

## 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche sind durch eine Baugrenze festgesetzt. Eine städtebauliche Notwendigkeit, bestimmte Abstände an der öffentlichen Straße, Gestaltungsachsen oder Baufluchten einzuhalten, besteht für das Plangebiet nicht. Pkw-Stellplätze und deren Zufahren können außerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet werden.

## 5.5 Gebäude- und Anlagenhöhen

Die maximale Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen wird im vBP mit 7,0 m über dem Bezugspunkt (Oberkante Gelände) festgesetzt.

## 5.6 Straßenverkehrsflächen

### 5.6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind bereits gewidmete Bestandsverkehrsflächen der Brandenburger Straße und der Machnower Chaussee. Das Flurstück 35/2 wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dies entspricht der Nutzung, die das Flurstück bisher bereits innehatte.

## 5.7 Private Grünfläche

Innerhalb des Plangebietes wurden zwei private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gestaltungsgrün festgesetzt. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes wurde innerhalb der privaten Grünfläche ein Gebot zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hier sollen standorttypische Bäume und Sträucher gepflanzt werden, so daß Lebensräume für in der Umgebung vorkommende Tierarten entstehen können. Eine weitere private Grünfläche liegt südlich der Sonstigen Sonderbaufläche Einkaufszentrum (SO-EKZ). Die innerhalb dieser Grünfläche vorhandenen Bäume sind in ihrem Bestand festgesetzt.

## 5.8 Geschützte Allee

Die Lage der nach § 31 BbgNatSchG geschützten Allee an der Machnower Chaussee wurde nachrichtlich in den Teil A: Planzeichnung aufgenommen.

## 6. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft

### 6.1 Bestandsbewertung

Schutzgut Mensch  
Der Mensch ist von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Tiere

Avifauna  
Es handelt sich um ein typisches Artenspektrum für Siedlungsbereiche. Das Plangebiet wird dem Anschein nach als Nahrungs- und Reproduktionsfläche (Avifauna)

genutzt.

**Fauna**

Für Kleinsäuger bietet das Plangebiet nur geringe Rückzugsmöglichkeiten.

**Schutzgut Pflanzen**

Das Vorhabensgebiet ist überwiegend von Biotopen geprägt, welche nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturschutz aufweisen.

Der überwiegende Teil des Plangebietes besteht aus Ruderalflächen mit vereinzeltem Baum- und Buschbewuchs.

**Schutzgut Boden**

Die natürliche Bodenfunktion ist nicht eingeschränkt durch die Bestandsbebauung eingeschränkt.

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

**Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine stehenden und fließenden Gewässer 1. oder 2. Ordnung.

**Schutzgut Klima/Luft**

Eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes ist nicht erkennbar.

**Kultur- und Sachgüter**

**Sachgüter**

Im Plangebiet sind ruinöse, leerstehende Gebäude und baulichen Anlagen vorhanden.

**Kulturgüter**

Es gibt keine Kulturgüter im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

**Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt außerhalb von gesetzlich festgelegten Schutzgebieten, wie sie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder SPA-Gebiete darstellen.

6.2 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Die durch das Planvorhaben ausgelösten Eingriffe lassen sich wie folgt zusammenfassen:

<b>TABELLE 1: Konfliktzusammenstellung</b>		
<b>KONFLIKT-NR.</b>	<b>BETROFFENES SCHUTZGUT</b>	<b>BESCHREIBUNG DES KONFLIKTES</b>
K 1	Boden	Neuversiegelung von 0,41 ha
K 2	Arten und Lebensgemeinschaften	Verlust von offenen und halboffenen Biotopen auf 0,4 ha
K 3	Arten und Lebensgemeinschaften	Verlust von flächigen Gehölzen auf 0,1 ha
K 4	Arten und Lebensgemeinschaften	Verlust von 35 lt. BaumSchVO TF geschützten Einzelbäumen
K 5	Arten und Lebensgemeinschaften	Störung von Brutvögeln und Fledermäusen während der Baumaßnahme
K 6	Arten und Lebensgemeinschaften	Verlust von 3 Brutstätten des Hausrotschwanzes
K 7	Landschaftsbild und Erholung	Beeinträchtigung durch Bau von Gebäuden, Verkehrs- und Parkflächen auf 0,41 ha
K 8	Landschaftsbild und Erholung	Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes durch Lärmemissionen

Die Plangebietsflächen erfahren eine Versiegelung durch die Errichtung eines Einkaufsmarktes und der erforderlichen Kundenparkplätze.

Die Neuversiegelung beträgt 0,41 ha. Die vorhandenen Altgebäude werden abgebrochen und damit 0,03 ha entsiegelt.

Dadurch wird Boden in einen Umfang von 0,41 ha dauerhaft seine natürliche Funkti-



on verlieren.

Durch den Verlust und die Umwandlung von Biotopen geringer Wertigkeit auf 0,6 ha sind Arten und Lebensgemeinschaften betroffen.

Auch die Störung von Brutvögeln während der Baumaßnahmen beeinträchtigt das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

Im Zuge der Baufeldfreimachung wird der vorhandene Baum- und Strauchbestand innerhalb des festgesetzten Sonstiges Sondergebietes (SO-EKZ) Einkaufszentrum entfernt. Hier ist das Schutzgut Pflanzen betroffen.

Das Schutzgut Landschaftsbild wird geringfügig beeinträchtigt, indem Sträucher und Bäume gefällt werden und auch aufgewertet, weil die vorhandenen ruinösen Bestandsgebäude abgebrochen werden.

### 6.3 Kompensationsmaßnahmen

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gliedern sich in Maßnahmen, die im Plangebiet realisiert werden können und Maßnahmen deren Umsetzung auf planexternen Flächen erfolgt. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind erforderlich, wenn innerhalb des Geltungsbereiches dafür keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

#### 6.3.1 Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet

Innerhalb des Plangebietes wird als Ersatzmaßnahme festgesetzt:

##### 1. Pflanzgebot

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 3 ortstypische Bäume und 141 m<sup>2</sup> flächige Gehölze nach Pflanzliste zu pflanzen.

Die Festsetzung Nr. II.1 wird in den Teil B: Text aufgenommen.

Im Teil A: Planzeichnung wurde innerhalb der privaten Grünfläche im Nordwesten des Plangebietes eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zeichnerisch festgesetzt.

Die 35 zu entfernenden Bäume sind durch 58 Baumneupflanzungen zu ersetzen. Davon können 3 Bäume in Geltungsbereich gepflanzt werden. Weitere 55 Bäume werden auf planexternen Flächen angepflanzt.

##### 2. Stellplatzflächen

Stellplatzflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Dadurch werden Flächen in einer Größe von 971 m<sup>2</sup> teilversiegelt und eine Vollversiegelung erfolgt für den Bereich des Marktgebäudes, die Zuwegungen und Fahrgassen zu den Stellplätzen.

Die Regelung zum Bau der Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise wird als Festsetzung Nr. II.2 in den Teil B: Text aufgenommen.

Unter dem Pkt. III Hinweise im Teil B: Text wurden die nachfolgenden Pflanzqualitäten und eine Artenauswahl für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher als Gliederungspunkte 3 und 4 aufgenommen:

Pflanzqualitäten für Baumpflanzungen

Bäume mit mind. 12 bis 14 cm Stammumfang (Hochstamm)

Für die neu zu pflanzenden Gehölze ist eine vierjährige Pflege (1 Jahr Fertigstellungs-, 3 Jahre Entwicklungspflege) zu gewährleisten.

Es werden die nachfolgenden Gehölze vorgeschlagen:

##### Pflanzliste:

Klein- mittelkronige Bäume:

- Feldahorn, Vogelkirsche, Salweide, Mehlbeere, Vogelbeere, Feldulme

Großkronige Bäume:

- Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde

Sträucher:

- Weißdorn, Liguster, Schlehe, Kreuzdorn, Heckenrose

### 6.3.2 Artenschutzmaßnahmen im Plangebiet

#### Maßnahmen zur Vermeidung (V)

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sollen durchgeführt werden, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

#### V1 Beseitigung von Gehölzstrukturen außerhalb der Brutperiode von Vögeln

Um Tötungen von Vogelindividuen im Rahmen der Baufeldfreimachung zu vermeiden, erfolgt die Entfernung von relevanten Strukturen (Gehölzstrukturen, bodennahe Strukturen) in der Zeit von Oktober bis Ende Februar.

#### V2 Gebäudeabriss außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und der Brutperiode von Vögeln/Ökologische Baubegleitung

Um Tötungen von Fledermausindividuen oder an den Gebäuden brütenden Vogelarten im Rahmen der Abrissarbeiten zu vermeiden, erfolgt der Abriss aller Gebäude in der Zeit von November bis Ende Februar. Sollte ein Abriss außerhalb dieses Zeitraums stattfinden, müssen die Abrissarbeiten durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden.

#### V3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

##### Anbringung von Nistkästen

Anbringung von 3 artgerechten Nistkästen für den Hausrotschwanz. Als Standorte der Nistkästen und -hilfen sind die als zu erhaltend festgesetzten Gehölzbestände innerhalb des Plangebiet zu verwenden. Eine konkrete Verortung ist derzeit noch nicht erfolgt und wird über die ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde umgesetzt. Diese Maßnahme dient dem Niststättenverlustausgleich.

Die drei genannten Maßnahmen wurden unter den Gliederungspunkten 1.1, 1.2 und 2 im Pkt. III Hinweise im Teil B: Text aufgenommen.

FCS-Maßnahmen und Sonstige Kompensatorische Ausgleichsmaßnahmen  
FCS-Maßnahmen (FCS-Maßnahmen [engl. favourable conservation status = Sicherungsmaßnahmen eines günstigen Erhaltungszustands]) sowie sonstige Kompensatorische Maßnahmen sind im Rahmen des Vorhabens nicht erforderlich.

### 6.4 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Außerhalb des Geltungsbereiches werden die nachfolgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt:

#### Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

##### E1 Entsiegelung von Betonflächen

In der Gemarkung Jühnsdorf, Flur 1, Flurstück 28 (Teilfläche des ehemaligen Hafens Krumme Lanke sind 350 m<sup>2</sup> Betonfläche zu entsiegeln.

##### E2 Pflege und Entwicklung von Feuchtwiesen auf Niedermoorstandorten

###### Mahd und floristisches Monitoring

Die Maßnahmefläche liegt in der Gemarkung Rangsdorf, Flur 1, Flurstücke 1, 2 und 42 im FFH-Gebiet Zülow-Niederung und haben eine Größe von 1,4 ha innerhalb eines Zeitraumes von 9,5 Jahren.

##### E3 Verlängerung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahme von E 2

Pflege von offenen und halboffenen Biotopen für 1 weiteres Jahr

##### E4 Pflanzung von flächigen Gehölzen im Naturraum

Pflanzungen von 816 m<sup>2</sup> flächige Laubgebüsche in Abstimmung mit dem Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V.

##### E5 Pflanzung von Einzelbäumen und Baumreihen im Naturraum

Es sind 55 Bäume neu zu pflanzen. Die Pflanzorte werden in Abstimmung mit dem Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V. festgelegt.

Die Maßnahmen sind unter dem Pkt. IV: Planexterne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Teil B: Text aufgeführt.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen sind in einem Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V. sicherzustellen.

#### 7. Schallschutz

Bei dem geplanten Einkaufsmarkt handelt es sich um eine Einrichtung, deren Größe über den in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen gebietsversorgenden Läden liegt (mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschoßfläche).

Die angrenzende Wohnbebauung kann vom Betrieb der großflächigen Einzelhandelseinrichtung betroffen sein kann.

Konflikte i.S.d. § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB werden im Wesentlichen durch Schallimmissionen aus dem Anlieferbereich (LKW-Anlieferung / Warenumschlag/ Rangiervorgänge) sowie durch die Lüftungstechnischen Anlagen der Einzelhandelseinrichtung - insbesondere während der Ruhe- bzw. Nachtzeit, aber auch durch die Kundenstellplatzanlage, hervorgerufen.

Durch eine gezielte Planung und Konzeption der Verkaufseinrichtung, der Erschließung, der Anlieferbereiche und Stellplätze sowie der technischen Anlagen ist sicherzustellen, dass die schutzwürdigen Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebietes nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Die Belange des Schallschutzes sind bei der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beachten.

Dazu ist eine Prognose der Schallemissionen erarbeitet worden und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der benachbarten schützenswerten Nutzungen festgelegt.

Zum Schutz des benachbarten Wohnhauses wurde eine Festsetzung zum Lärmschutz in den Teil B: Text aufgenommen:

##### Lärmschutz

Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung ist eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand mit einer Mindestlänge von 23 m zu errichten.

Im Teil B:Text, I. Planungsrechtliche Festsetzungen, Pkt. 3 wurden die erforderliche Höhe und die Länge der Lärmschutzwand festgesetzt.

Die Lage der Lärmschutzwand ist im Teil A: Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt.

#### 8. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

##### 8.1 Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale vorhanden.

##### 8.2 Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bodendenkmale bekannt.

#### 9. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

##### 9.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Standortverlegung Discounter" wurde von der Stadt Zossen auf der Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung begonnen.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom Landesamt für Umwelt der Hinweis geäußert, daß die an den Geltungsbereich angrenzende Wohnbebauung vom Betrieb der großflächigen Einzelhandelseinrichtung betroffen sein kann. Die anzunehmenden Konflikte i.S.d. § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB lassen eine Weiterführung des Planverfahrens nach § 13 a nicht zu.

Das Planverfahren wurde als Verfahren nach § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt.

## 9.2 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von **0,87 ha.**

- festgesetzte Sonstige Sonderbaufläche 0,56 ha
- Straßenverkehrsflächen 0,17 ha
- private Grünfläche 0,14 ha

Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 beträgt die planungsrechtlich zulässige Versiegelung 0,44 ha.  
 Der Gebäudebestand wird abgerissen.  
 Es erfolgt dadurch eine Entsiegelung von 0,03 ha.  
 Damit beträgt die Neuversiegelung 0,41 ha.

## 9.3 Auswirkungen auf den Stadthaushalt

Für die Stadt Zossen entstehen bei der Durchführung des Planverfahrens keine Kosten. Alle Planungs- und Erschließungsaufwendungen werden vom Vorhabenträger auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Zossen getragen.

## 9.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger

### 9.4.1 Frühzeitige Beteiligung der Bürger

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer Auslage der zum Auslegungszeitpunkt verfügbaren und bereits vorliegenden Planungsunterlagen durchgeführt.  
 Die Auslage erfolgte im Zeitraum vom 04. 05. bis zum 18. 05. 2017.  
 Hinweise und Anregungen wurden im Auslagezeitraum nicht geäußert.

### 9.4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Stellen, die öffentliche Belange wahrnehmen

Die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB erfolgt mit Schreiben vom 12. 05. 2017.

### 9.4.3 Beteiligung der Behörden und Stellen, die öffentliche Belange wahrnehmen nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die öffentliche Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgt mit Schreiben vom 06. 02. 2018.  
 Zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB werden die Planunterlagen Entwurf vom 06. 02. bis zum 09. 03. 2018 öffentlich ausgelegt.

## 10. Verfahren

### 10.1 Zeitlicher Ablauf

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Aufstellungsbeschuß für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Standortverlegung Discounter" am 29. 03. 2017 gefaßt.  
 Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Auslage erfolgt im Zeitraum vom 04. 05. bis zum 18. 05. 2017.  
 Der Beschluß zur Offenlage der Planunterlagen Entwurf wurde von der Stadtverordnetenversammlung Zossen am 12. 07. 2017 gefaßt.  
 Die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB findet im Zeitraum vom 06. 02. - 09. 03. 2018 statt.

## 11. Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Standortverlegung Discounter" der Stadt Zossen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11. 2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 11. 2017 (BGBl. I S. 3786)

- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. 12. 1990, (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. 05. 2017 (BGBl. I S. 1057)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. 07. 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. 09. 2017 (BGBl. I S. 3434),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. 05. 2016 (GVBl.I/16, Nr. 14),
- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. 01. 2013 (GVBl.I/13, Nr. 3), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, Nr. 5),
- der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. 12. 2007 (GVBl I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. 07. 2014 (GVBl. I/14, Nr. 32)

## 12. Quellenverzeichnis

Dem Entwurf der Begründung liegen folgende Quellen zugrunde:

- eigene Begehungen und Bestandserhebungen
- der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Zossen
- Informationen des Vorhabenträgers rebo Consult Holding GmbH
- Bebauungsplan Zossen - Potenzialanalyse, Biotopkartierung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Natur+Text GmbH, Juni 2017
- Standortverlegung Discounter - Stadt Zossen - Grünordnerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Natur+Text GmbH, Januar 2018
- Schallimmissionsprognose LG 62/2017 zu den Schallimmissionen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Standortverlegung Discounter" am Standort "Brandenburger Straße" in Zossen  
Ingenieurbüro Frank & Apfel GbR, Eisenach, September 2017

## ANLAGE I:

### Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Das Planverfahren wurde vor der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2017 begonnen. Die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12. 05. 2017. Auf der Grundlage des § 233 BauGB erfolgt die Gliederung des Umweltberichtes nach Anlage I der zuvor geltenden Fassung des BauGB.

#### 1.a Einleitung und Beschreibung der Merkmale des Vorhabens

##### Größe des Vorhabens

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,87 ha.  
Der Geltungsbereich umfaßt von der Flur 2 der Gemarkung Zossen die Flurstücke 492 - teilweise, 35/2 - teilweise und die öffentlichen Verkehrsflächen 95 - teilweise und 57 - teilweise.

##### Nutzungsangaben

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Standortverlegung Discounter" hat das Ziel, für den bereits in Zossen ansässigen Discounter Netto an einem verkehrsgünstigeren Standort die planerischen Voraussetzungen für eine Umsiedlung des Einkaufsmarktes zu schaffen.

Die Einkaufsbedingungen werden attraktiviert und modernisiert.

Das geplante Vorhaben verfügt über eine Verkaufsraumfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Es stehen 75 Kundenparkplätze zur Verfügung.

##### Standort des Vorhabens

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung der Stadt Zossen westlich der Machnower Chaussee. Die Machnower Chaussee ist gleichzeitig die Bundesstraße 96, die von Machnow nach Süden in Richtung des Zentrums der Stadt Zossen führt. Die südliche Grenze des Plangebietes bildet die Brandenburger Straße, die von der Machnower Straße hier nach Westen abzweigt.

Westlich des Plangebietes an der Brandenburger Straße grenzen Bestandswohngebäude an den Geltungsbereich.

Die nördlich angrenzenden Flächen sind unbebaut. Es sind Wiesenflächen mit lichtem Strauch- und Baumbewuchs.

##### Bedarf an Grund und Boden

Es wurde für die Bauflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Das bedeutet, daß 80 % der als Sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum festgesetzten Baufläche versiegelt werden können.

Insgesamt tritt mit der Umsetzung der planerischen Zielstellungen eine Mehrversiegelung in eine Größenordnung von 0,41 ha ein.

#### 1.b Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

Für den Bebauungsplan sind insbesondere die nachfolgend aufgeführten Gesetze und Fachpläne maßgeblich von Bedeutung:

##### Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und sind im Rahmen der Bauleitplanung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz. Dabei sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

In § 1a finden sich ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die u.a. einen

- sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und
- die Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung fordern.

§ 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches bestimmt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem

Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Normen im Baugesetzbuch zielen auf einen hohen Standard des Umwelt- und Naturschutzes ab. Dem kann vorliegend dadurch Rechnung getragen werden, dass der Eingriff durch den Bau neuer Gebäude so gering als möglich ausgestaltet wird und nicht nutzbare Gebäude abgebrochen werden. Unvermeidbare Eingriffe können mittels im räumlichen Zusammenhang durchführbaren Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung insbesondere Leben, Gesundheit und Eigentum nicht gefährdet werden und die natürlichen Lebensgrundlagen geschont werden.

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine Bebauung, welche öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht gefährdet und trägt durch seine Vorgaben zum Umweltschutz zur Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen bei.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich sind so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - (BbgNatSchG )

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen), soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Den Vorgaben der Naturschutzgesetze wird dadurch Rechnung getragen, dass der Eingriff in die Natur und Landschaft durch die Neubebauung so gering als möglich ausgestaltet wird und dass der verbleibende Eingriff im räumlichen Zusammenhang kompensiert werden kann.

Gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zu Vermeidung und Kompensation keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten erfüllt.

## 2.a Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zustand der Schutzgüter im Vorhabengebiet

### Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch ist nicht betroffen, da es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche mit Baum-/Strauchbewuchs und Ruderalflächen handelt.

Die Bestandsgebäude sind unbewohnt, nicht genutzt und ruinös.

### Schutzgut Tiere

Avifauna

Bei den nachgewiesenen Vogelarten handelte es sich überwiegend um häufige bis sehr häufige Arten. Keine von ihnen ist geschützt oder in ihrem Vorkommen gefährdet.

Die Siedlungsbereiche mit ihren Strukturen bieten den Arten günstige Brut- und Nahrungshabitate.

Es handelt sich um ein typisches Artenspektrum für Siedlungsbereiche.

Die geplante Baufläche wird dem Anschein nach als Nahrungs- und Reproduktionsfläche genutzt.

Zauneidechsen

Das Plangebiet stellt kein für Zauneidechsen geeignetes Habitat dar. Die Vegetation ist allgemein zu dicht, es fehlen insbesondere im späteren Jahresverlauf nach Aufwuchs der Hochstauden Sonnenplätze sowie geeignete besonnte Rohbodenstandorte zur Eiablage. Auch die Mauern und Strukturen im Bereich der Gebäude

sind nicht ausreichend sonnenexponiert.

#### Brutvögel

Aktivitäten von Brutvögeln wurden lediglich in den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Gehölzen registriert (Mönchsgrasmücke). Potentiell bietet der Untersuchungsraum aufgrund seiner Lage und Ausstattung an Strukturen auch Lebensraum für Gebäudebrüter wie Hausrotschwanz und Bachstelze. Es wurden drei verlassene, alte Nester in Nischen in den Gebäuden vorgefunden, die von diesen Arten stammen können. Auch für Boden- und Gebüschbrüter wie Rotkehlchen und Amsel bietet das Plangebiet geeignete Strukturen, insbesondere im dichter von Gehölzen bestandenen Bereich angrenzend an das Wohnhaus (u.a. Brombeergebüsch, Nadelgehölze). Dort wurde auch die Schale eines Amseleies gefunden. Nester konnten dort nicht registriert werden.

#### Fledermäuse

Es bestehen zahlreiche für Fledermäuse als Sommerquartier potentiell geeignete Strukturen, insbesondere in den Gebäuden. Es wurden jedoch keinerlei Nutzungsspuren (insbesondere Kot oder Abnutzungsspuren an Einschluflmöglichkeiten) vorgefunden. Folgende Bereiche könnten in den Sommermonaten genutzt werden:  
 Rolladenkästen im Wohngebäude: SQ-Potential für Einzeltiere, jedoch keine Abnutzungsspuren oder Kotreste, die für eine häufige Nutzung sprechen würden. Die Rolladenkästen waren nicht einsehbar.  
 Vorbau/Windfang des Wohnhauses zwischen Dach und Deckenverkleidung: Sommerquartier-Potential, aber keine Kotreste oder andere Nutzungsspuren  
 Höhlen im Walnussbaum sowie in einem Obstbaum zwischen Wohnhaus und Brandenburger Straße erwiesen sich bei genauerer Betrachtung wegen zu geringer Tiefe als nicht geeignet. Die weiteren Gehölze auf dem Grundstück waren vorrangig jüngeren Alters und wiesen keine für Fledermäuse geeigneten Strukturen auf. In den weiteren Gebäude(-teilen) auf dem Grundstück wurden keinerlei Nutzungsspuren von Fledermausaktivitäten vorgefunden. Größtenteils waren sie zu offen und zugig, boten keinen ausreichenden Schutz vor Prädatoren und keine geeigneten Spalten oder kleine Höhlungen. Die Strukturen mit Potential für die Nutzung als Sommerquartier sind nicht als Winterquartier für Fledermäuse geeignet.

#### Schutzgut Pflanzen

Das Vorhabensgebiet ist überwiegend von Biotopen geprägt, welche nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturschutz aufweisen. Rund 65 Prozent der Fläche werden von einer Frischwiese in Anspruch genommen.

Die untersuchte Fläche ist von ruderaler, teils nitrophiler Vegetation geprägt. Der Großteil der Offenfläche nördlich und östlich der Gebäude ist vor allem von dichten Beständen aus Goldrute (*Solidago canadensis*) und Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) dominiert. In der Umgebung der Gebäude besteht die krautige Vegetation vor allem aus Giersch (*Aegopodium podagraria*), Brennnessel (*Urtica dioica*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Große Klette (*Arctium lappa*), Stinkender Storchenschnabel (*Geranium robertianum*) u.a.. Ein großer Teil der Fläche um die Gehölze sowie die Böschung zur Straße hin ist daneben von einem Brombeer-Gebüsch bestanden. Darüber befinden sich mehrere Baumreihen aus teils abgängigen Stechfichten (*Picea pungens*). Das Grundstück ist am östlichen Rand durch ein Gebüsch aus Flieder (*Syringa vulgaris*), überschirmt von Eschen-Ahorn (*Acer negundo*) begrenzt. Angrenzend befindet sich eine Baumreihe aus Pappeln (*Populus x canadensis*). Direkt am Wohnhaus befinden sich eine Reihe aus Weiden, ein Walnussbaum sowie weitere jüngere Gehölze.

Es befinden sich mehrere Gebäude im Plangebiet: Ein Wohnhaus mit direkt angeschlossener, überdachter Werkstatt, zwei Toilettenhäuschen, ein Erdkeller, ein Gewächshaus mit angrenzendem Stall oder Schuppen, an den nördlich ein kleiner, vom Stall zugänglicher Halbkeller und ein überdachter Gewächshausteil angeschlossen sind.

Im Untersuchungsgebiet wurden keine geschützten Biotope vorgefunden.

In der Anlage I sind die kartierten Biotoptypen zusammengestellt.

In den Geltungsbereich einbezogen wurden Teile an das Baugrundstück grenzende Teile der öffentlichen Straßenverkehrsflächen Brandenburger Straße und Machnower Chaussee. Um Bereich der Machnower Chaussee verläuft eine geschützte Allee. Deren Schutzstatus wird von der Planung nicht berührt.

#### Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt in einer Niederung, welche durch Moore geprägt ist (Lutze 2014).

Durch Moorbildungen besteht der Boden aus meist zersetztem Niedermoortorf,



sandigem Humus auf Sand und Sand-/Schluff-Humus-Mischbildungen. Den vorherrschenden Bodentyp bilden Kalkgleye, welche durch Entwässerung nur noch reliktischen Charakter aufweisen (LRP-TF 2010). Im Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming ist der Raum Zossen und somit das Plangebiet durch besondere Böden gekennzeichnet. Es handelt sich hierbei um Moore mit hohem Sanierungsbedarf/sonstige Moore, deren Ertragspotential hoch bis sehr hoch ist.

Der Boden der Vorhabensfläche ist durch Entwässerung vorbelastet. Zudem ist der Standort durch menschliche Vornutzung geprägt. Bei dem zu bebauenden Grundstück handelt es sich um eine alte Gärtnerei. Durch bereits bestehende, auffällige Gebäude und Gebäudekomplexe sind etwa 353 m<sup>2</sup> des Bodens bereits versiegelt. Das Plangebiet wird außerdem als ein durch Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen beeinträchtigter Standort dargestellt, welcher durch Schadstoffe und Lärmemissionen belastet ist.

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

### **Schutzgut Wasser**

#### **Grundwasser**

Die Grundwasserstände liegen (nach Angaben aus dem LRP-TF 2010) im Plangebiet bei etwa 2 m bis 5 m unter Flur. Auf Grund der geringen Grundwasserflurabstände besteht eine hohe Grundwassergefährdung.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei bis zu 50 mm im Jahr, im nördlichen Teil der Fläche sogar bei bis zu 150-200 mm. Letztere ist vom Vorhaben jedoch nicht betroffen.

Es besteht ein Belastungsrisiko durch verkehrsbedingte Emissionen (LRP-TF 2010).

#### **Oberflächenwasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden, jedoch in unmittelbarer Umgebung. Südlich des Vorhabensgebietes befindet sich der Königsgraben, ein Fließgewässer 2.Ordnung, welcher in den etwa 1 km entfernten Prierowsee mündet. Der Prierowsee ist ein schwach eutrophierter bis mäßig eutrophierter See, der aufgrund von Verladung nur noch kleinere offene Wasserflächen aufweist (LRP-TF 2010).

Die Vorhabensfläche befindet sich im Wassereinzugsgebiet der Dahme.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Großklimatisch gesehen zählt das Klima im Plangebiet zum Wirkungsbereich des Norddeutschen Tieflandes. Das Regionalklima ist dem stärker kontinental beeinflussten ostdeutschen Binnenklima zuzuordnen (LIEDTKE et al. 1995).

Die Jahresmitteltemperatur beträgt 9,3 °C und der gemittelte Jahresniederschlag liegt bei 546 mm (Climate-Data.org, 2017). Der Wind weht überwiegend aus westlichen bis südwestlichen Richtungen.

Durch verkehrsbedingte Emissionen ist das Plangebiet lufthygienisch vorbelastet (Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen). Im Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming wird die Vorhabensfläche als bioklimatisch belasteter Siedlungsraum eingestuft.

Durch die Einflüsse des unweit entfernten FFH-Gebietes Prierowsee und anderer klimatisch wirksamer Bereiche (Wald, Acker) befindet sich das Plangebiet in einem Kaltluftstaugebiet mit eingeschränkten Austauschverhältnissen (LRP TF 2010).

Der aktuelle Zustand des Plangebietes hat keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der naturräumlichen Einheit „Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen“ (Nr. 81) und darin in der Untereinheit der „Nuthe-Notte-Niederung“ (Nr. 815) (SCHOLZ 1962).

Das Vorhabengebiet grenzt unmittelbar an die B 96 an. Im westliche Bereich verläuft ein Fußweg. Im Osten, Süden und Westen ist das Gebiet von Wohnsiedlungsstrukturen eingegrenzt.

Besonders markant ist ein nahe der östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufender Baum-/Strauchbestand mit Gehölzen jüngeren Alters. Somit ist das Landschaftsbild des Plangebietes durch natürliche Elemente und den nicht genutzten Gebäudealtbestand geprägt.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines locker bebauten Siedlungsbereich.

Merkmalsausprägend oder hervorhebend ist jedoch nichts im Plangebiet, da keine Strukturen vorhanden sind.

Das Plangebiet nur an einigen Punkten sehr schwach reliefiert.

Das Plangebiet ist vergleichsweise monoton und strukturarm. Der beherrschende

Biotoptyp sind Ruderalflächen.  
Flächen des Plangebietes weisen einen ruinösen Gebäudebestand auf.  
Die Erholungseignung des Plangebietes ist eingeschränkt.  
An das Baugrundstück grenzen zwei stark frequentierte Straßen, weshalb der Standort durch Schadstoff- und Lärmemissionen sowie einer Zerschneidungswirkung durch die Straßen beeinträchtigt ist. Unter Einbeziehung der vorhandenen Strukturen und den Vorbelastungen wird der landschaftliche Erlebniswert und die freiraumbezogene Erholung als niedrig eingestuft.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Vorhabengebietes sind keine Kulturgüter oder Sachgüter vorhanden.

### **Berücksichtigung von Schutzgebieten**

Die Vorhabenfläche liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, SPA-Gebieten, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten oder Trinkwasserschutzgebieten.

Die nach § 31 BbgNatSchG geschützte Allee an der Machnower Chaussee liegt zwar teilweise im Plangebiet, wird aber in ihrem Schutzzweck nicht berührt.

## 2.b Beschreibung der Umweltauswirkungen durch die Planung

Schutzgutbezogene Aussagen

### **Schutzgut Mensch**

Das Schutzgut Mensch ist gering betroffen.

Im Zeitraum der Herstellung der Errichtung des Einkaufsmarktes werden die Emissionen des Baustellenverkehrs eine zeitlich begrenzte Belastung für die Bewohner in der Umgebung des Plangebietes sein.

Der Betrieb des Einkaufsmarktes wird Schallimmissionen aus dem Anlieferbereich (LKW-Anlieferung/Warenumschlag/ Rangiervorgänge) sowie durch die Lüftungstechnische Anlagen der Einzelhandelseinrichtung - insbesondere während der Ruhe- bzw. Nachtzeit, aber auch durch die Kundenstellplatzanlage, hervorrufen. Dazu wird in Richtung des angrenzenden Wohnhauses eine Schallschutzmauer errichtet.

### **Schutzgut Tiere**

Da sich auf den Plangebietsflächen überwiegend Ruderalflächen befinden, ist die Artenvielfalt gering. Eine Beeinträchtigung der Tierwelt ist gegeben, da Lebensräume wegfallen.

Vögel

Anlagebedingte Wirkungen

Die Veränderung der derzeitigen Nutzung der betroffenen Biotope sowie die mit dem Bau des Einkaufsmarktes einhergehende Versiegelung haben voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf den Brutvogelbestand, da in den Bereichen des zu überbauenden Plangebietes keine Brutplätze nachgewiesen werden konnten. Besonders auf der festgesetzten privaten Grünfläche werden Strukturen entstehen, welche von den Vögeln als Brutplätze genutzt werden können.

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen gehen vom Einkaufsmarktbetrieb und von den An- und Abfahrten der Kunden aus.

Baubedingte Wirkungen

Während der Bauzeit sind Störungen durch die Bautätigkeiten zu erwarten. Betroffen von visuellen und akustischen Störungen sind ebenfalls die Brutvögel der angrenzenden Flächen. Die Störungsintensität ist abhängig von der Durchführungszeit.

Der Eingriff ist für die Artengruppe der Vögel als gering anzusehen.

### **Schutzgut Pflanzen**

Biotope

Durch die Versiegelung und Überbauung von Flächen wird es zu einem Verlust von Biotopen kommen. Dabei handelt es sich überwiegend um *Solidago canadensis*-Be-

stände auf ruderalen Standorten sowie Landreitgrasfluren. Weiterhin gehen einheimische und nicht einheimische Gehölze, Gartenbrachen (hauptsächlich Brennnessel und Giersch) und ruinöse Gebäude verloren. Rund 0,6 ha des Plangebietes sind durch das geplante Bauvorhaben betroffen (0,5 ha offene und halboffene Biotope und 0,1 ha flächige Laubgebüsche, 54 geschützte Einzelbäume). Bei 0,41 ha der Gesamtfläche kommt es zu einer Neuversiegelung durch Überbauung (Gebäude, Verkehrs- und Parkflächen). Bei den Biotopen handelt es sich überwiegend um Biotope mit einer nachrangigen bis mittleren Wertigkeit. Die Eingriffsintensität für das Schutzgut Biotope ist bedingt durch die Beseitigung und Umwandlung der Biotope als stark bzw. vernichtend anzusehen.

### **Schutzgut Boden**

Durch die Versiegelung (Bebauung und Verkehrsflächen) werden 0,41 ha Boden dauerhaft versiegelt. Hiervon sind Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung betroffen. Die Bodenfunktionen, insbesondere die Infiltration von Niederschlägen und die Nutzbarkeit als Habitat, gehen dabei vollständig verloren. Im Rahmen der Baustelleneinrichtung und des Baustellenbetriebes kann es auf zusätzlichen Flächen zu Bodenverdichtungen kommen. Das Schutzgut Boden wird auf 0,41 ha stark beeinträchtigt.

### **Schutzgut Wasser**

Auf einer neuversiegelten Fläche von 0,41 ha wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens unterbunden. Da eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort möglich und im Sinne der Eingriffsminderung durchzuführen ist, bleibt die Grundwasserneubildungsrate im Eingriffsraum unbeeinflusst. Während der Baumaßnahmen kann es zu Einträgen von Kraft- und Schmierstoffen kommen (potentielle Gefährdung). Aufgrund der angrenzenden Straßen besteht bereits ein Belastungsrisiko durch verkehrsbedingte Emissionen. Durch die Wahl eines vorgenutzten Standortes werden Eingriffe und damit neue Belastungen für das Schutzgut vermieden. Oberflächengewässer werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Das Schutzgut Wasser ist von dem Vorhaben nicht betroffen.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Lokalklimatisch wird sich die Errichtung des Einkaufsmarktes und der Kundenstellplätze nur gering auswirken. Im Bereich der befestigten Parkflächen wird es zu einer verstärkten Aufwärmung kommen. Eine über das direkte Umfeld hinausgehende Wirkung ist nicht zu erwarten.

Temporär kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu Emissionen und/oder Immissionen kommen, wodurch die Luftqualität beeinträchtigt wird. Betriebsbedingt entstehen Schallimmissionen aus dem Anlieferungsbereich (LKW-Anlieferung/Warenumschlag/ Rangiervorgänge) sowie durch die Lüftungstechnische Anlagen der Einzelhandelseinrichtung - insbesondere während der Ruhe- bzw. Nachtzeit, aber auch durch die Kundenstellplatzanlagen. Durch die angrenzenden stark frequentierten Straßen ist das Lokalklima bereits vorbelastet. Das Schutzgut Klima/Luft ist nicht in einem planungsrelevanten Ausmaß betroffen. Gegen die Wirkung der Lärmemissionen werden Maßnahmen getroffen.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild wird durch das Bauvorhaben verändert. Durch die Entfernung der Gehölzstrukturen wird das Landschaftsbild aufgeweitet. Da der Standort sich in einer Siedlung „mit deutlich veränderter Struktur“ befindet und stark frequentierte Straßen angrenzen, ist das Baugrundstück durch Zerschneidung und Lärm vorbelastet.

Betriebsbedingt wird eine akustische Störung des bewohnten Nachbargrundstückes durch die großflächige Einzelhandelseinrichtung zu erwarten sein. Es werden Schallimmissionen aus dem Anlieferungsbereich sowie durch Lüftungstechnische Anlagen des Einkaufsmarktes, insbesondere während der Ruhe- bzw. Nachtzeit, aber auch durch die Kundenstellplatzanlagen auftreten. Aus Lärmschutzgründen wurde bereits die Errichtung einer Lärmschutzwand (Höhe: 2,5m) festgesetzt. Das Schutzgut Landschaftsbild ist von dem Vorhaben mäßig betroffen.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

### **Auswirkungen auf Schutzgebiete**

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

Die nach § 31 BbgNatSchG geschützte Allee an der Machnower Chaussee liegt zwar teilweise im Plangebiet, wird aber in ihrem Schutzzweck nicht berührt.

### **Zusammenfassung**

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Auswirkungen betreffen das Schutzgut Boden, der über das jetzige Maß hinaus seine natürliche Funktion verliert.

In Verbindung damit steht die Beeinträchtigung der Schutzgüter Pflanzen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebietsfläche kann bis zu 80 % bebaut werden. Von dieser Überbauung sind beide Schutzgüter betroffen.

Der bisher im Plangebiet vorhandene Lebensraum für Tiere wird stark eingeschränkt. Die geringe Strukturiertheit des Plangebietes schränkt allerdings den Umfang der Betroffenheit ein.

Eine Betroffenheit des Schutzgutes Mensch prognostizierbar.

Der Betrieb des Einkaufszentrums erzeugt Lärmemissionen, vor denen der Mensch im gesetzlich vorgeschriebenem Maß zu schützen ist. Dafür wurden in der Planung Maßnahmen ergriffen.

Eine Beeinträchtigung von Umweltbelangen sind in einigen Umfang prognostizierbar.

### **Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes ohne Planung**

Bei Beibehaltung des Istzustandes würde es keinen weiteren dauerhaften Entzug von Grund und Boden geben, da kein Einkaufsmarkt gebaut werden würde.

Der Boden würde weiterhin eine Ruderalfläche sein und als innerstädtische, verkehrsgünstig gelegene Fläche nicht bebaut werden.

Die vorhandenen Bestandsgebäude würden weiter verfallen.

#### 2.c Kompensationsmaßnahmen

##### **Lärmschutzmaßnahme**

Zum Schutz des benachbarten Wohnhauses wurde eine Lärmschutzmaßnahme in den Bebauungsplan aufgenommen:

Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung ist eine 2,5 m hohe und 23 m lange Lärmschutzwand zu errichten. Die Lage ist in der Planzeichnung dargestellt.

##### **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Den Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kommt im Rahmen der Planung besondere Bedeutung zu. Ziel ist es, aus landschaftspflegerischer Sicht geeignete Maßnahmen festzulegen, die zu einer Reduzierung der Eingriffsfolgen beitragen:

1. Versickern von Niederschlägen auf den Grundstücken und in Mulden im Bereich den Verkehrsflächen  
Ziel: Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes und der Grundwasserneubildungsrate durch Versickerung auf der Fläche
2. keine zusätzliche Versiegelung für Zufahrten und Lagerplätze während der Bauphase  
Ziel: Vermeidung unnötiger Eingriffe in Boden- und Wasserhaushalt
3. Es ist ein sorgfältiger Umgang mit potenziellen Schadstoffen (Kraftstoffe, Öle u.ä.) während der Bauphase sicherzustellen.  
Ziel: Vermeidung zusätzlicher Eingriffe in den Naturhaushalt
4. Der Einsatz und die Nutzung von Baumaschinen muss nach dem gültigem Stand der Technik erfolgen.  
Ziel: Minimierung von Lärm- und Schadstoffemissionen

5. Oberbodenabtrag ist zwischenzulagern, vor Verdichtung und Verunreinigung zu schützen und möglichst am Standort wiedereinzubauen.  
Ziel: Erhalt bzw. Wiederherstellung des standortgerechten Bodengefüges
6. Beseitigung von Bäumen und Sträucher im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) oder mit ökologischer Baubegleitung  
Ziel: Vermeidung von Individuenverlusten
7. Abbruch von Gebäuden und baulichen Anlagen im Zeitraum 1. November und 28. Februar oder mit ökologischer Baubegleitung  
Ziel: Fledermausschutz

### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Innerhalb des Plangebietes stehen keine ausreichenden Flächen zur Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung, so daß auch Maßnahmen auf planexternen Flächen erfolgen müssen.

Innerhalb des Plangebietes wird als Ersatzmaßnahme festgesetzt:

1. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 3 ortstypische Bäume und 141 m<sup>2</sup> Hecken nach Pflanzliste zu pflanzen.
2. Stellplatzflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Dadurch werden Flächen in einer Größe von 971 m<sup>2</sup> teilversiegelt und eine Vollversiegelung erfolgt für den Bereich des Marktgebäudes, die Zuwegungen und Fahrgassen zu den Stellplätzen (3.156 m<sup>2</sup>).

Artenschutzmaßnahmen im Plangebiet

Maßnahmen zur Vermeidung (V)

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sollen durchgeführt werden, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

- V1 Beseitigung von Gehölzstrukturen außerhalb der Brutperiode von Vögeln  
Um Tötungen von Vogelindividuen im Rahmen der Baufeldfreimachung zu vermeiden, erfolgt die Entfernung von relevanten Strukturen (Gehölzstrukturen, bodennahe Strukturen) in der Zeit von Oktober bis Ende Februar.
- V2 Gebäudeabriss außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und der Brutperiode von Vögeln/Ökologische Baubegleitung  
Um Tötungen von Fledermausindividuen oder an den Gebäuden brütenden Vogelarten im Rahmen der Abrissarbeiten zu vermeiden, erfolgt der Abriss aller Gebäude in der Zeit von November bis Ende Februar. Sollte ein Abriss außerhalb dieses Zeitraums stattfinden, müssen die Abrissarbeiten durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden.
- V3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)  
Anbringung von Nistkästen  
Anbringung von 3 artgerechten Nistkästen für den Hausrotschwanz. Als Standorte der Nistkästen und -hilfen sind die Gehölzbestände im Plangebiet zu wählen. Eine konkrete Verortung ist derzeit noch nicht erfolgt und wird über die ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde umgesetzt. Diese Maßnahme dient dem Niststättenverlustausgleich.

### **Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Außerhalb des Geltungsbereiches werden die nachfolgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt:

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- E1 Entsiegelung von Betonflächen  
In der Gemarkung Jühnsdorf, Flur 1, Flurstück 28 (Teilfläche des ehemaligen Hafens Krumme Lanke sind 350 m<sup>2</sup> Betonfläche zu entsiegeln.

- E2 Pflege und Entwicklung von Feuchtwiesen auf Niedermoorstandorten  
Mahd und floristisches Monitoring  
Die Maßnahmefläche liegt in der Gemarkung Rangsdorf, Flur 1, Flurstücke 1, 2 und 42 im FFH-Gebiet Zülow-Niederung und haben eine Größe von 1,4 ha innerhalb eines Zeitraumes von 9,5 Jahren.
- E3 Verlängerung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahme von E 2  
Pflege von offenen und halboffenen Biotopen für 1 weiteres Jahr
- E4 Pflanzung von flächigen Gehölzen im Naturraum  
Pflanzungen von 816 m<sup>2</sup> flächige Laubgebüsche
- E 5 Pflanzung von Einzelbäumen und Baumreihen im Naturraum  
Es sind 55 Stck. Bäume neu zu pflanzen. Dadurch wird der Verlust von 35 lt. BaumSchVO TF (Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow - Fläming) zu ersetzenden Bäume ausgeglichen.

Die Pflanzqualitäten und Vorschläge für standorttypische Arten sind im Pkt. 6.3.1 der Planbegründung aufgeführt.

### Zusammenfassung

Die Neuversiegelung umfasst insgesamt ca. 0,41 ha. Zur Kompensation der Eingriffe sind als Maßnahmen innerhalb des Plangebietes Gehölzpflanzungen festgesetzt. Insgesamt werden 0,6 ha Biotopfläche in Bauland umgewandelt und gehen somit verloren.  
Der Eingriff kann durch die geplanten materiellen Maßnahmen kompensiert werden.

#### 2.d Alternative Planungsmöglichkeiten

Zu den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungszielen waren keine Alternativen ermittelbar.

Die Standortauswahl für die Errichtung eines Einkaufszentrums orientiert sich in erster Linie an einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit, die Lage an gut frequentierten Straßen und an einer erforderlichen Mindestgröße des zu bebauenden Grundstückes. Alle diese Voraussetzungen sind im Plangebiet vorhanden.

Wegen seiner Lage an zwei stark befahrenden Straßen war das Plangebiet für die Errichtung von Wohngebäuden wenig attraktiv und nur mit Lärmschutzmaßnahmen nutzbar.

Der Standort liegt innerhalb der Siedlungsflächen der Stadt Zossen und nimmt keine Außenbereichsflächen in Anspruch.

Für die bisherigen Standortflächen des Nettomarktes sieht der Flächennutzungsplan der Stadt Zossen eine Nutzung als Wohnbaufläche vor. Damit eröffnet sich hier die Möglichkeit, zentrumsnah neue und attraktive Flächen für den Wohnungsbau zu erschließen.

Die Standortverlagerung hat mehrere Vorteile:

- ein brachliegendes innerörtlich vorhandenes Bauflächenpotenzial wird erschlossen.
- sie führt zu einer Verkehrsminderung im unmittelbaren Zentrum der Kernstadt Zossen und sie schafft zentrumsnahe Flächen für Wohnungsbau mit hoher Lagequalität und Lagegunst.

#### 3.a Verwendete technische Verfahren und mögliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Zusammenstellung der Umweltangaben bereite keine Schwierigkeiten. Die Beschreibung und Einschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erforderte keine komplizierten und technisch aufwändigen Meß- und Prüfverfahren. Ein grünordnerischer Fachbeitrag, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und eine Biotopkartierung konnten zur Bewertung der Umweltauswirkungen herangezogen werden. Darüber hinaus lag eine Schallprognose vor.

#### 3.b Kontrolle der Umweltauswirkungen

Zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabenträger ist eine städtebauliche Vereinbarung abzuschließen, der die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, sicherstellt. Das schließt auch den Teil der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ein, die außerhalb des Plangebietes zu realisieren sind.

Die Kontrolle der Umsetzung der vertraglich zu vereinbarenden Maßnahmen obliegt der Stadt Zossen mit der fachlichen Unterstützung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming.

Die Prüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bzw. der Einhaltung der Baugrenzen erfolgt im Bauantragsverfahren zum Bauvorhaben. Die Kontrolle der Einhaltung dieser Maße der baulichen Nutzung liegt in Verantwortung der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming unter Einbeziehung der Stadt Zossen.

### 3.c Allgemeine Zusammenfassung

Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen verursachen Auswirkungen auf die Umwelt.

Besonders betroffen sind die Schutzgüter Mensch, Boden, Pflanzen, Biotop und Landschaft.

Die Planung löst eine Betroffenheit des Menschen außerhalb des Plangebiets durch Vorhabenemissionen aus.

Der laufende Betrieb des Einkaufsmarktes verursacht Lärmemissionen insbesondere in Richtung des westlich des Plangebietes vorhandenen Bestandswohngebäudes. Diese Lärmemissionen werden durch die Anlieferung der Verkaufsprodukte durch LKW, den Betrieb von Lüftungs- und Kühlanlagen und durch den Kundenverkehr erzeugt.

Innerhalb des Plangebietes wird eine Lärmschutzmaßnahme festgesetzt, so daß die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte für die schützenswerte Nutzung Wohnen eingehalten werden.

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden, Pflanzen/Biotopen.

Durch die Umsetzung der Planung werden Flächen im Plangebiet dauerhaft versiegelt.

Die weitgehende Überbauung der Plangebietsflächen verändert die Biotopstruktur und die Biotopvielfalt im Plangebiet. Für die Baufeldfreimachung wird der vorhandene Baum- und Strauchbewuchs im Bereich der Sonstigen Sonderbaufläche entfernt. Es sind keine schützenswerten Bäume festgestellt worden. Allerdings wurden 35 Bestandsbäume ermittelt, die von der Bauschutzverordnung für den Landkreis Teltow-Fläming erfaßt sind und deren Verlust auszugleichen ist.

Auf einer beiden privaten Grünfläche ist ein Pflanzgebot festgesetzt um Bäume und Hecken anzupflanzen. Diese Maßnahme dient dem teilweisen Ausgleich der durch das Bauvorhaben ausgelösten Eingriffe in das Schutzgut Boden. Auf der anderen privaten Grünfläche ist der Erhalt der Bestandsbäume festgesetzt.

Weitere Kompensationsmaßnahmen erfolgen auf planexternen Flächen.

Zum Schutz der im Plangebiet vorhandenen Avifauna wurde das Anbringen von Nisthilfen für den Hausrotschwanz festgesetzt und Bauzeitregelungen für Brutvögel und Fledermäuse in die Planung aufgenommen.

**Insgesamt ist einzuschätzen, daß von dem Vorhaben in einigem Umfang Umweltauswirkungen ausgehen, die kompensiert werden können.**

**ANLAGE I: Biotopkartierung**



<b>Tabelle 1: Übersicht über die kartierten Biotoptypen</b>	
<b>Biotopcode</b>	<b>Beschreibung</b>
3210	Landreitgrasfluren
3244	Solidago canadensis-Bestände auf ruderalen Standorten
7102	Laubgebüsche frischer Standorte
7132	Hecken und Windschutzstreifen, von Bäumen überschirmt (> 10% Überschirmung)
71421	Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten
71423	Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend nicht heimische Baumarten
7151	markanter Solitärbaum
7174	aufgelassene Obstbestände mit unterschiedlichem Unterwuchs
10113	Gartenbrachen
12260	Einzel- und Reihenhausbebauung
12410	Gebäude bäuerlicher Landwirtschaft
12612	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken