

Bebauungsplan

„An der Stubenrauchstraße“

der Stadt Zossen

Begründung

Ingenieur- und Planungsbüro Hirt
Friedrich-Ebert-Ring 91
14712 Rathenow

Tel. 03385 53406-0
Fax 03385 53406-9
planung@unternehmensgruppe-hirt.de

Stand 30.09.2011

Inhalt

	Seite
1. Planungsvoraussetzungen	
1.1 Veranlassung	4
1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	4, 5
1.3 Rechtliche Grundlagen	6
1.4 Angaben zum Plangebiet	7
1.5 Anmerkung zum Verfahrensablauf	7, 8
2. Geltungsbereich	8
3. Bestandsbeschreibung	
3.1 Nutzung	9
3.2 Denkmalschutz / Archäologie	10
3.3 Verkehr	10
3.4 Eigentumsverhältnisse	10
3.5 Gelände/Boden/ Hydrologie	11
3.6 Natur, Landschaft, Umwelt	11
3.6.1 Großschutzgebiete	11
3.6.2 Landschaftsschutzgebiet „Nottenniederung“	11
3.6.3 Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete und Spezial Protection Area (SPA)	11, 12
3.6.4 Sonstige Schutzgebiete, geschützte Objekte und Flächen	12
3.7 Altlasten	12
3.8 Sonstiges	12
3.9 Flächenbilanz	12
4. Bestehende Planungen	
4.1 Vorbereitende Bauleitplanung	13, 14
4.2 Verbindliche Bauleitplanung	14
5. Ziele und Grundsätze der Raumordnung	14 - 17
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	17 - 20
6.2 Überbaubare Grundstücksflächen	20
6.3 Verkehrsflächen	20
6.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	21, 22
6.5 Führung von Versorgungsleitungen	22
6.6 Grünordnung	23
6.6.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	23
6.6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	23, 24
6.6.2.1 Hinweise zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	23, 24
6.6.3 Nachrichtliche Übernahme	24
6.6.4 Hinweise	24, 25
6.6.5 Sicherung von Maßnahmen außerhalb des Plangebietes durch städtebaulichen Vertrag	26
6.6.6 Pflanzlisten	27
6.7 Sonstige Festsetzungen	28
6.8 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen „Örtliche Bauvorschriften“	28

	Seite
7. Maßnahmen zur Verwirklichung	
7.1 Ver- und Entsorgung	28, 29
7.2 Bodenordnung	29
7.3 Stellplätze im Sondergebiet	29
8. Flächenbilanzierung	30, 31
9. Kostenschätzung, Realisierung des Vorhabens	31
10. Wesentliche Auswirkungen der Planung	32
11. Umweltbericht	
11.1 Einleitung	33
11.1.1 Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts	33
11.1.2 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung	33
11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	33
11.2.1 Derzeitiger Umweltzustand	33
11.2.1.1 Schutzgut Boden	33, 34
11.2.1.2 Schutzgut Wasser	34, 35
11.2.1.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume	35, 36
11.2.1.4 Schutzgut Klima/Luft	36, 37
11.2.1.5 Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert d. Landschaft	37
11.2.1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gem. § 2 UVPG)	37
11.2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes	37, 38
11.2.3 Szenarienaufstellung	38
11.2.3.1 Szenario I - Nullvariante	38
11.2.3.2 Szenario II - Planaufstellung als rechtskräftige Bauleitplanung	38
11.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	38, 39, 40
11.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	40
11.2.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	40
11.2.7 Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotope/Pflanzen u. Tiere	41
11.2.8 Auswirkungen auf die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft	41, 42
11.2.9 Auswirkungen auf Kultur- u. sonstige Sachgüter (Schutzgut gem. § 2 UVPG) ..	42
11.2.10 Immissionsschutz	42, 43
11.2.11 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	43, 44, 45
11.2.12 Alternative Planungsmöglichkeiten	45
11.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	45, 46
12. Anlagen	46

1. Planungsvoraussetzungen

1.1 Veranlassung

Anlass der Planung ist der Bedarf der Stadt Zossen und deren Bevölkerung an einem Standort für ein Einkaufszentrum mit einem großen Supermarkt und weiteren Fachmärkten.

Dem Mittelbereich sind neben der Stadt Zossen auch Rangsdorf, Baruth/Mark und Am Mellensee zugeordnet. Vor diesem Hintergrund kommt der Stadt eine überörtliche Versorgungsfunktion zu.

Zossen ist jedoch derzeit nicht in der Lage den Versorgungsauftrag als Mittelzentrum in vollem Umfang nachzukommen. Die Auswahl des Standortes wurde mit dem Plangebiet getroffen, weil die Stadt aufgrund der angrenzenden Landschaftsschutzgebiete, Feuchtbiotopen und der Bahnlinie keinen anderen Standort in der Größenordnung für großflächigen Einzelhandel zur Verfügung stellen kann.

Kaufkraft fließt derzeit in erheblichem Umfang aus der Stadt ab. Daher soll die Kaufkraft in Zossen wieder gestärkt werden.

Weiterhin ist die Erweiterung der Gewerbeflächen auf diesem Areal geplant. Die Möglichkeit das vorhandene Autohaus erweitern zu können, ist für die Eigentümer unverzichtbar. Erhöhte Anforderungen im Automobilmarkt machen diese Erweiterung nötig.

Zusätzliche Gewerbeflächen machen die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe möglich. Die Wirtschaftskraft des Mittelstandes in Zossen wird gefestigt und gestärkt.

Die im Geltungsbereich liegenden Mischgebietsflächen erfahren durch die Festsetzungen eine Festigung der vorhandenen Nutzung von Wohnen und gewerblichen Betrieben.

Die Flächen, die eine hohe Versiegelungsrate und abrisssreife Gebäude aufweisen erfahren durch die Überplanung eine sinnvolle Nachnutzung und städtebauliche Aufwertung für die Stadt.

Mit der Planstraße A wird eine Möglichkeit zur Verbesserung der innerstädtischen Infrastruktursituation eröffnet.

Dies veranlasste die Stadt Zossen diesen Standort in Zossen „An der Stubenrauchstraße“ zu entwickeln und in die Bauleitplanung einzustellen.

1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel im Sondergebiet die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit einem großen Supermarktes und weiteren Fachmärkten sowie den dazugehörigen Stellplätzen zu ermöglichen.

Weiterhin verfolgt er das Ziel die Erweiterung des vorhandenen Autohauskomplexes zu ermöglichen und weitere zusätzliche Gewerbeflächen für Zossen zu schaffen.

Die Festlegung der Mischgebietsflächen verfolgen das Ziel die vorhandene Nutzung von Wohnen und Gewerbe zu festigen.

Die Festlegungen von Kompensationsmaßnahmen für die durch die Baumaßnahmen verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind weitere Ziele der Planung.

Der Bebauungsplan hat den Zweck für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere

- die Überbauung des Grundstückes
- die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- die Art und das Maß der baulichen Nutzung

zu regeln.

1.3 Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen zum Bebauungsplan „An der Stubenrauchstraße“ sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. BBI S. 226), zuletzt geändert durch Art. 2. des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10 Nr. 39)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. BBI S. 350), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010, (GVBl. I/10, Nr. 28)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 2004 (GVBl, BBI S. 50 (2005), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/10, Nr. 28)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 01. März 2011, (BGBl. I S. 282)
- Landschaftsrahmenplan (LRP) des LK Teltow-Fläming, welcher durch MUGV am 17. November 2010 genehmigt wurde
- Erlass des Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt- u. Verbraucherschutz vom 09. Oktober 2008 zur "Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft" (ABl. Bbg Nr. 46/2008, S. 2527),

1.4 Angaben zur Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Bereich des städtischen Kernbereiches der Stadt Zossen, an der Stubenrauchstraße, der B96.

Es wird begrenzt:

- im Norden durch Wohngrundstücke und Grünflächen
- im Westen durch die Bahntrasse
- im Osten durch die Wohngrundstücke entlang der Stubenrauchstraße
- im Süden durch Wohngrundstücke und Grünflächen



Abb. 1: Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Zossen (rot umrandeter Bereich)
Grundlage TK10

1.5 Anmerkung zum Verfahrensablauf

Die Stadtverordneten der Stadt Zossen haben am 21.01.2009, mit Beschluss Nr. 127/08, die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Stubenrauchstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 beschlossen.

Für die Stadt Zossen liegt ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan vor, der aber für dieses Gebiet des B-Planes „An der Stubenrauchstraße“ in Bezug auf das Sondergebiet Handel einer Änderung bedarf.

Die Stadtverordneten der Stadt Zossen haben am 24.10.2006 mit Beschluss Nr. 091/06 die Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes auf Grundlage der bestehenden Teilflächennutzungspläne gemäß § 2 BauGB beschlossen.

Zum jetzigen Zeitpunkt liegt ein Entwurf des neuen FNP der Stadt Zossen vor. Dieser berücksichtigt bereits die Änderung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Sondergebietsfläche.

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie eine frühzeitige Beteiligung der TÖB für den FNP werden angestrebt.

Für das Einkaufszentrum wurde eine Wirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen in der Stadt Zossen durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg (GMA) erarbeitet.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Stubenrauchstraße“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 89.765 m².

Folgende Flurstücke der Gemarkung Zossen, Flur 14, bilden den Geltungsbereich:

740, 741, 737, 738, 615, 736, 739, 55/7, 735, 619, 621, 623, 625, 48/3, 627, 626, 624, 622, 620, 618, 616, 614, 612, 91/2.



Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Grundlage Liegenschaftskarte

3. Bestandsbeschreibung

3.1 Nutzung

Das Planungsgebiet insgesamt ist zurzeit teilweise bebaut und größere Flächen sind versiegelt. Die Gebäude des Flurstückes 735 sind ungenutzt, stehen seit Jahren leer und könnten keiner Nutzung mehr zugeführt werden. Die Flächen wurden gewerblich genutzt. Der Abriss der Gebäude auf dem Flurstück ist vorgesehen.

Die Flurstücke 740, 741, 737, 738, 615 und 55/7 werden von der Firma Autohaus Klaus & Markwardt GmbH gewerblich genutzt. .

Das Flurstück 736 beinhaltet die jetzige Erschließungsstraße.

Die Flurstücke 619, 621, 623 und 625 sind Wohngrundstücke.

Das Flurstück 48/3 ist derzeit mit Wohn- und Geschäftsgebäuden einer Landfleischerei bebaut. Der rückwertige Grundstücksteil beinhaltet Grünfläche.

Die Flurstücke 612, 614, 616, 618, 620, 622, 624, 626, 627 und ein Teilbereich von 91/2 sind Teil der Stubenrauchstraße.



Abb. 3: Bestandsplan – Grundlage Daten der automatischen Liegenschaftskarte ergänzt durch Aktualisierung Gebäudebestand befestigte und unbefestigte Flächen und Höhen Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Martin Schiffner, Massen, Stand 08/2010

Höhenbezug: DHHN 92
Maßstab: 1 : 1000
Gemarkung: Zossen
Flur: 14

3.2 Denkmalschutz / Archäologie

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem denkmalgeschützten Bereich, es sind auch keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannt archäologische Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden.

3.3 Verkehr

An das regionale Verkehrsnetz ist das Plangebiet durch die Stubenrauchstraße (B96) angeschlossen. Das Flurstück 736 bildet momentan die Erschließungsstraße in einer Breite von 5,00 m.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 740, 741, 737, 738, 615, 739, 55/7 und 736 befinden sich in Eigentum der Reiner, Ralf und Joachim Markwardt GbR (oranger Bereich Abb. 4)

Das Flurstück 735 und Teilflächen aus 48/3 sind in Besitz von Besitzunternehmen Frank und Petra Eichstädt GmbH & Co. KG (blauer Bereich Abb. 4).

Die Teilfläche aus 625 wird vom Besitzunternehmen Frank und Petra Eichstädt GmbH & Co. KG erworben (hellblauer Bereich Abb. 4).

Die Flurstücke 619, 621, 623, 625 und Teilfläche aus 48/3 sind in Privatbesitz von verschiedenen Eigentümern (hellgelber Bereich Abb. 4).

Die Flurstücke 612, 614, 616, 618, 620, 622, 624, 626, 627 und ein Teilbereich von 91/2 der Stubenrauchstraße befinden sich in öffentlichen Besitz (grauer Bereich Abb. 4).



Abb. 4: Bestandsplan mit farblicher Kennzeichnung der Besitzverhältnisse

3.5 Gelände, Boden, Hydrologie

Mit Geländeordinaten von 36,75 (DHHN 92) 37,50 (DHHN 92) ist das Gelände am Planstandort in Bezug auf seine Gesamtgröße relativ eben.

Nach Auswertung der Baugrundaufschlüsse ergibt sich im Bereich des Plangebietes folgende allgemeine Bodenschichtung im Mittel:

Schichten	Bezeichnung	Mächtigkeit/ Stärke
I	Torf (Humus)	0,80 m – 1,50 m
II	Feinsand	0,90 m – 1,80 m
III	Feinsand schluffig	0,80 m – 1,60 m
IV	Mittelsand	1,00 m – 1,20 m

Die Bohrpunkte weisen bis ca. 1,00 m unter GOK eine lockere Lagerungsdichte auf. Ab 1,00 m unter GOK ist der anstehende schluffige Feinsand mitteldicht gelagert.

Grundwasser wurde bei 0,80 – 1,00 m unter GOK angetroffen.

Die angetroffenen Baugrundverhältnisse gelten als schwierig.

Nach entsprechenden Maßnahmen ist die Bebaubarkeit des Plangebietes gegeben.

3.6 Natur, Landschaft, Umwelt

3.6.1 Großschutzgebiete

Das gesamte Vorhabensgebiet befindet sich nicht innerhalb eines Großschutzgebietes.

3.6.2 Landschaftsschutzgebiet „Nottenniederung“

Teile des nordwestlichen Geltungsbereichs umfassen Flächen des Landschaftsschutzgebietes Notte-Niederung. Das Schutzgebiet ist gemäß Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Notte-Niederung" des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz Brandenburg vom 22.09.2009 Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr. 35; Teil II -Verordnungen; vom 27.10.2009.

3.6.3 Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete und Spezial Protection Area (SPA)

Östlich des Plangebietes befinden sich Flächen des NSG Prierowsee und des FFH-Gebietes „Umgebung Prierowsee“ (DE 3746-308). Das Schilfgebiet um den Prierowsee wurde durch Beschluss Nr. 0054 des Bezirkstages Potsdam vom 26.06.1978 zum Naturschutzgebiet erklärt. Die Größe des Schutzgebietes beträgt rund 210 ha.

Das Naturschutzgebiet Prierowsee zeichnet sich mit seinen Flachmooren als eines der bedeutungsvollsten Nassflächenreservoirs der gesamten Nuthe-Notte-Niederung aus.

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich das Naturschutzgebiet Horstfelder- und Hechtsee. Das Gebiet steht gemäß Beschluss Nr. 0116 des Bezirkstages Potsdam vom 17.03.1986 unter Schutz. Das NSG ist gleichzeitig Bestandteil des FFH Gebietes „Königsgraben und Schleuse Mellensee“ (DE 3746-305).

NSG und FFH-Gebiete sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. SPA-Gebiete sind im Nahbereich des Geltungsbereichs des B-Planes nicht festgesetzt.

3.6.4 Sonstige Schutzgebiete, geschützte Objekte und Flächen

Innerhalb des Bearbeitungsgebietes befinden sich gemäß § 31 BbgNatSchG geschützten Alleen und geschützte Biotope gemäß § 32 BbgNatSchG.

Bei den gemäß § 32 BbgNatSchG geschützten Flächen handelt es sich um kleinere Bruchwaldreste im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches. Die Flächen sind temporär wasserführend und im Zusammenhang mit benachbarten Grabensystemen als Lebensraum für Lurche von Bedeutung.

Entlang der B 96 befindet sich eine gemäß § 31 BbgNatSchG geschützte Allee aus überwiegend Winterlinden.

Die gemäß § 31 und 32 BbgNatSchG Flächen und Objekte werden als Hinweise in den GOP den B-Plan übernommen.

3.7 Altlasten

Die Auskunft aus dem Altlastenkataster gemäß § 1 BbgUIG u. § 3 Abs. 1 UIG ergab folgende Aussage.

Das Flurstück 735 ist im Altlastenkataster des Landkreises Teltow-Fläming unter der Reg.-Nr. 0348724406 als Altstandort erfasst.

Es erfolgt eine Bewertung des Altlastenrisikos anhand eines Gutachtens durch Dipl.-Ing. Gerd Fischer vom 17.12.2010 (siehe Anlagen).

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass der Bauausführung des Einkaufszentrums auf diesem Flurstück auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse keine Einschränkungen entgegen stehen.

Für die übrigen Grundstücke im Plangebiet liegen zurzeit keine Anhaltspunkte über das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastverdachtsflächen vor. Sie sind nicht im Altlastenkataster erfasst.

3.8 Sonstiges

Die Grundstücksüberprüfung des Zentraldienstes der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 12.10.2010 hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmittel auf der Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

3.9 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 89.765 m².

Der Gesamtversiegelungsumfang im Plangebiet im Bestand wird mit 32.595 m² berechnet. Dies beinhaltet u. a. vollversiegelte Straßen, Wege und Platzflächen, Gebäudebestand, Schotterflächen und teilbefestigte Bereiche sowie Ruderalflächen mit Vorbelastungen, wie Ablagerungen und Teilbefestigungen.

Grünflächen werden mit 57.170 m² im Bestand ausgewiesen.

4. Bestehende Planungen

4.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Für die Stadt Zossen liegt ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan vor. Die zu überplanende Fläche ist dort als Mischgebietsfläche und Gewerbegebietsfläche ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Bereich des im Bebauungsplan ausgewiesenen Sondergebietes „Handel“ erforderlich.

Die Stadtverordneten der Stadt Zossen haben am 24.10.2006 mit Beschluss Nr. 091/06 die Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes auf Grundlage der bestehenden Teilnutzungspläne gemäß § 2 BauGB beschlossen.

Zum jetzigen Zeitpunkt liegt ein Entwurf des neuen FNP der Stadt Zossen vor. Dieser berücksichtigt bereits die Änderung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Sondergebietsfläche. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie eine frühzeitige Beteiligung der TÖB wird angestrebt.

Die restlichen ausgewiesenen Mischgebietsflächen bleiben unverändert. So auch die Gewerbegebietsflächen im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebietes.

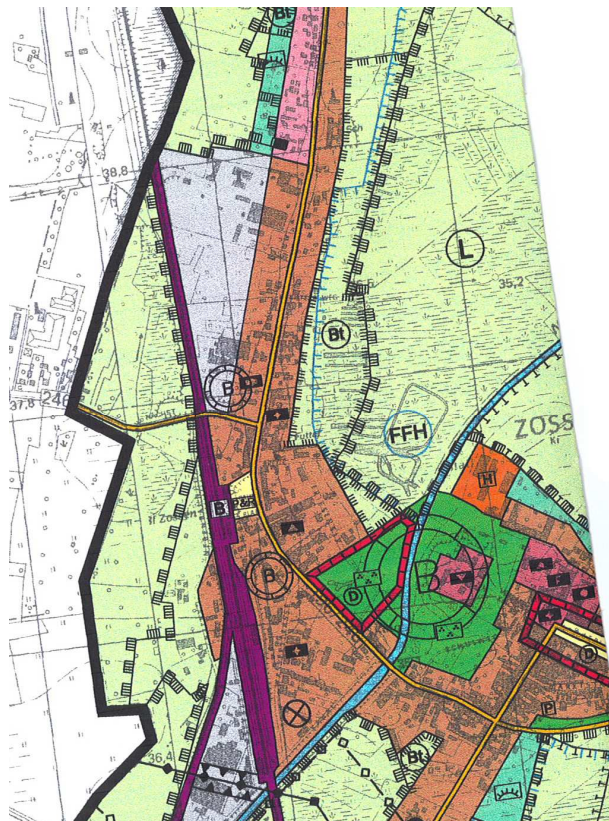


Abb. 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Zossen (Ausweisung vom Gewerbegebiet und Mischgebiet im Planbereich)

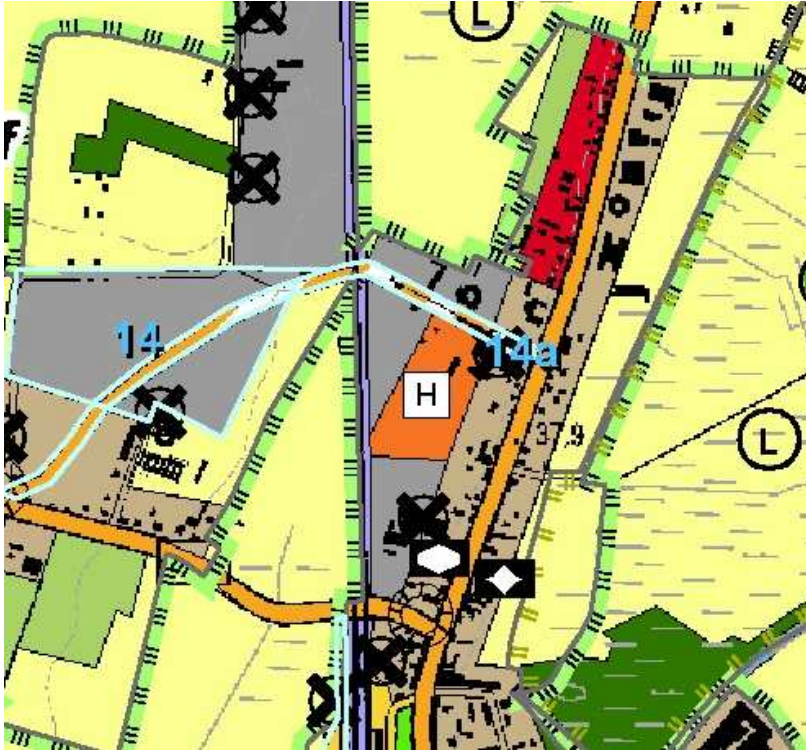


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Entwurf des gemeinsamen FNP mit Ausweisung des Sondergebietes

4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im unmittelbar angrenzenden Bereich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Planungen gemäß Baugesetzbuch (Bebauungspläne bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne).

5. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP-B-B), in Kraft getreten am 15. Mai 2009 weist der Stadt Zossen die zentralörtliche Funktion als Mittelzentrum zu.

Für Planungen und Maßnahmen gemäß Ziel 2.9 der Stadt Zossen ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 ROG insbesondere aus

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. S. 235)

sowie

- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186)

Für den Geltungsbereich sind hier insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt u. a. Einzelhandelsfunktionen erfüllen. (Grundsatz aus § 3 Abs. 1 LEPro 2007)

- In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu gehören insbesondere auch Einzelhandelsfunktionen. (Grundsatz 2.10 LEP B-B)

- Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen den zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden. (Grundsatz aus § 5 Abs. 4 LEPro 2007)
- Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen ist in zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung möglich. (Ziel 4.5 Abs. 1 Punkt 1 LEP B-B)
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur in zentralen Orten unter Einhaltung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes und des Kongruenzgebotes zulässig. (Ziele 4.7 Abs. 1 – 3 LEP B-B)
- Innerhalb zentraler Orte sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 4 Nr. 1 nur auf Standorten in städtischen Kernbereichen entwickelt werden (Integrationsgebot). Städtische Kernbereiche sind gewachsene zentrale Lagen im Siedlungsbereich zentraler Orte, die in enger räumlicher Nachbarschaft wesentliche zentrenbildende Funktionen konzentrieren. (Grundsätze 4.8 Abs. 1, 2 und 5 LEP B-B)

Die Stadt Zossen erfüllt mit der Planung die Grundsätze und Ziele der Raumordnung. Dies wird wie folgt begründet:

Aus Sicht der Stadt unter Berücksichtigung verschiedener Teilkonzepte, wie z. B. Bahnhofsviertel, Sanierungsgebiet usw., streckt sich der für zentrale städtische Funktionen und für Einzelhandel vorgesehene Bereich über die eigentliche Innenstadt und das Bahnhofsviertel hinaus in nördliche Richtung bis zum nördlichen Ende des Plangebietes und unterstützt somit die Zielstellung der Stadt Zossen zum Zusammenwachsen der Stadtbereiche.

Aufgrund der topographischen und naturräumlichen Situation, wie Landschaftsschutzgebiete, Feuchtbiotope und der angrenzenden Bahnlinie sowie der geplanten Konzentration sozialer Infrastrukturstandorte im Bahnhofsviertel, stehen der Stadt Zossen keine anderen städtebaulich verträglichen Standorte für großflächige Einzelhandelsansiedlungen zur Verfügung, um die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zu erfüllen.

Die verkehrstechnische Erschließung an der B96 spielt für die Auswahl dieses Standortes eine große Rolle. Verkehrsplaner haben den Standort befürwortet, um die Verkehrsbelastung nicht durch das Sanierungsgebiet in der Innenstadt zu leiten. Der Standort hat den Vorteil, dass sich die Zossener Bürger stets in nördliche Richtung vom Stadtkern orientieren, aufgrund der Verbindungsstraße B96 nach Berlin.

Der Bahnhof der Stadt Zossen liegt in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Die Verbindung des Einzelhandels mit dem Bahnhofsumfeld ist gut, da der öffentliche Nahverkehr mit bedient werden kann. Das Plangebiet geht auch mit der Planung der Bahnhofsentwicklung, hier Rahmenplanung Bahnhofsumfeld „Jugend/Freizeit/Sport“ durchaus konform. Eine Ausweisung von großen Einzelhandelsflächen im direkten Bahnhofsumfeld ist gemäß Rahmenplanung von 2004 nicht gewünscht. Eine Stärkung des Sanierungsgebietes, des Bahnhofsumfeldes und damit des Gesamtgebietes von Zossen ist durch die Auswahl des Standortes für das Plangebiet gegeben. Das Plangebiet erfüllt eine Versorgungsfunktion bis in diese Gebiete hinein. Es ist mit der Altstadt durch den Stadtpark fußläufig verbindbar. Es wird die Möglichkeit eröffnet, dass sich am Hauptstraßenzug der B96 noch weiterer Einzelhandel integrieren kann. Die Hauptstraße als Verbindung eröffnet für die Zossener Innenstadt weiteres Potential.

Somit ist auch ein Zusammenwachsen der Stadtbereiche bis hin zum Plangebiet möglich.

Zossen hat einen stetigen Bevölkerungszuwachs. Dem wird mit der Schaffung des Plangebietes in Hinblick auf die Versorgung Rechnung getragen.

Dem Mittelbereich sind neben der Stadt Zossen auch Rangsdorf, Baruth/Mark und Am Mellensee zugeordnet. Vor diesem Hintergrund kommt der Stadt eine überörtliche Versorgungsfunktion zu. Siedlungsstrukturell zeichnet sich Zossen durch eine kompakte Kernstadt, wo auch das Plangebiet mit zuzählt, aus. Der Kernort Zossen wird durch die Ortsteile Glienick, Horstfelde, Kallinchen, Lindenbrück, Nächst Neuendorf, Nunsdorf, Schöneiche, Schünow und Wünsdorf ergänzt. Der überörtlichen Versorgungsfunktion kann mit der Größenordnung des Plangebietes zur Ansiedlung eines großen Supermarktes und weiterer Fachmärkte Rechnung getragen werden.

Die Einzelhandelsstrukturen in Zossen werden neben der Ortskernlage im Bereich Marktplatz, Berliner Straße und Baruther Straße auch von mehreren, außerhalb des Stadtkerns gelegenen, Einzelhandelsstandorten geprägt. In der Ortskernlage sind in Hinblick auf die Sortimente des Vorhabens ausschließlich kleinflächige Betriebe angesiedelt. Positiv zu bewerten ist, dass der Standort eine wenig intensive Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet hervorruft.

Der Standort liegt aufgrund der dispersen Siedlungsstruktur der Stadt Zossen verkehrsinfrastrukturell und geographisch zentral.

Die Ermittlung der Kaufkraftbindungsquoten in den projektrelevanten Warengruppen offenbaren ebenso wie die Zentralitätswerte des Einzelhandels deutliche Schwächen in Zossen. So sind im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente unterdurchschnittliche Kaufkraftbindungsquoten festzustellen. Dies ist u. a. auf das Fehlen eines großen Vollsortimenters zurückzuführen, welcher einen erheblichen Anteil der Kaufkraft in Zossen binden könnte. Hier sind Kaufkraftabflüsse nach Rangsdorf, Ludwigfelde und Wildau festzustellen, wo große Supermärkte etabliert sind. Insbesondere auch in den Bereichen Bekleidung, Schuhe, Heimtextilien, Haushaltswaren erreicht der Zossener Einzelhandel nur eine sehr geringe Kaufkraftbindungsquote. Die Stadt Zossen kann mit dem Sondergebiet und den max. möglichen Verkaufsflächen und Dienstleistungen in einer Größenordnung von insgesamt 6.675 m² die ihr zu geordneten Funktion eines Mittelzentrums voll erfüllen.

Für den Bereich Marktplatz und Innenstadt bedeutet dies für die Gewerbetreibenden Kaufkraftbindung in Zossen und somit profitieren sie davon. Den Geschäftstreibenden der Innenstadt wird die Möglichkeit gegeben eine Filiale im Sondergebiet zu eröffnen.

Insbesondere bleibt festzustellen, dass die im mittelfristigen Bedarfsbereich üblicherweise vorhandenen Fachmarktstrukturen in Zossen nur sehr schwach vertreten sind. So ist weder bei Bekleidung und Schuhen noch bei Heimtextilien und Haushaltswaren ein Fachmarkt im Stadtgebiet angesiedelt.

Generell ist davon auszugehen, dass – und dies dokumentieren die niedrigen Zentralitätswerte des Einzelhandelsstandortes Zossen, aber auch die niedrige Kaufkraftbindung in den projektrelevanten Warengruppen – ein erheblicher Kaufkraftabfluss an benachbarten Mittelzentren bzw. im mittelfristigen Bedarfsbereich auch nach Berlin ausgelöst wird. Daher ist mit der Etablierung von leistungsfähigen Einzelhandelsbetrieben im Vorhaben mit einer Erhöhung der Kaufkraftbindungsquote in Zossen zu rechnen (= Rückholeffekte), so dass das Mittelzentrum in seiner mittelzentralen Versorgungsfunktion nachhaltig gestärkt werden könnte.

Im Hinblick auf die im LEPro und im LEP B-B festgelegten Ziele ist zu konstatieren, dass die Ausrichtung des Vorhabens überwiegend auf Sortimente des nahversorgungsrelevanten Bedarfs in einer Kommune, die aufgrund ihrer Einstufung als Mittelzentrum auch eine Versorgungsfunktion für den zugeordneten Mittelbereich zu übernehmen hat, als zielgerecht zu bewerten ist. Das Konzentrationsgebot ist somit erfüllt.

Der zentralörtliche Verflechtungsbereich (= Mittelbereich) wird insgesamt durch das Einzugsgebiet des Vorhabens nur geringfügig überschritten. Lediglich rund 11 – 12 % der prognostizierten Umsätze stammen von außerhalb des Mittelbereiches des Mittelzentrums Zossen. Insgesamt wird somit das Kongruenzgebot erfüllt.

Es sind mit dem Vorhaben keine mehr als unwesentlichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Orte zu erwarten. Die Entwicklung und Funktion benachbarter zentraler Orte wird durch das Vorhaben nicht tangiert. Das raumordnerische Beeinträchtungsverbot gilt mit den festgesetzten Verkaufsflächenzahlen als erfüllt.

Der Standort des Vorhabens befindet sich, wie bereits begründet und erläutert, innerhalb des städtischen Kernbereiches. Das Integrationsgebot gilt somit als erfüllt.

Durch die Wirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsflächen in der Stadt Zossen durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom Januar 2011 wurden die Aussagen auch gutachterlich bestätigt.

Das Vorhaben entspricht gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 08.12.2010 grundsätzlich regionalen Entwicklungsvorstellungen.

Die geplante Ausweisung von Mischgebieten steht in Übereinstimmung mit dem Ziel 4.5 Abs. 1 Ziffer 1 LEP B-B.

Die geplante Ausweisung von Gewerbegebieten steht nicht in Konflikt mit den Zielen des LEP B-B.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO):

„Handel/Dienstleistungen“

In dem ausgewiesenen Sondergebiet SO H/D ist ein Einkaufszentrum im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO zulässig.

Sortimente und Verkaufsflächen werden für das Einkaufszentrum wie folgt beschränkt:

- ein großer Supermarkt mit einem Lebensmittelvollsortiment sowie Artikeln aus dem Non-Food-Sortiment → bis zu 3.350 m² Verkaufsfläche
- eine Apotheke → bis zu 175 m² Verkaufsfläche
- ein Fachmarkt für Schuhe/Lederwaren → bis zu 450 m² Verkaufsfläche

- ein Textilfachmarkt → bis zu 1.250 m² Verkaufsfläche
- ein Fachmarkt für Wohnmöbel/Heimtextilien → bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche
- Dienstleistungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften sind bis zu einer Obergrenze von insgesamt bis zu 450 m² Verkaufsfläche und/oder Dienstleistungsfläche zulässig.

Durch die alleinige Funktion als Standort des Einkaufszentrums unterscheidet sich das Gebiet wesentlich von den Gebietstypen nach den §§ 2 – 10 BauNVO und ist daher als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO zu klassifizieren.

Ein Einkaufszentrum wurde festgesetzt, da eine planvolle Zusammenfassung von Einzel- und Dienstleistungsbetrieben vorliegt, die von Kunden auch durch die davor gelegene Stellplatzanlage als aufeinander bezogen angesehen werden.

Mit der Festsetzung der Beschränkung der Sortimente und Verkaufsflächen im Einkaufszentrum wurde eine städtebaulich verträgliche Grenze gesetzt. Im Sondergebiet kann mit dieser Festsetzung ein vielschichtiges Warenangebot vorgehalten werden, und der bestehende Einzelhandel in Zossen wird nicht gefährdet.

Das Sondergebiet besteht nach grundstücksordnenden Maßnahmen, wie Flurstücksverschmelzung, nur aus einem zusammenhängenden Grundstück. Die Baumaßnahme des Einkaufszentrums als Gesamtvorhaben obliegt nur einem Investor. Ein städtebaulicher Vertrag hierzu wird geschlossen.

- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zugelassen sind folgende Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 u. Abs. 3 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird nicht gewünscht, da sie für das städtebauliche Bild an diesem Standort abträglich wären. Vergnügungsstätten stören das Wohnen und sind somit in dieser Lage nicht gewünscht.

Die vorhandenen Bebauungen in den Mischgebieten erfahren durch die Festsetzungen eine Festigung der vorhandenen Nutzungen zwischen Wohnen und gewerblichen Betrieben.

- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes wird mit Festsetzung des Gewerbegebietes ermöglicht. Weiterhin sind zusätzliche Ansiedlungen von Gewerbebetrieben möglich, um die Wirtschaftskraft in Zossen zu stärken.

Vergnügungsstätten sind in diesem Gewerbegebiet gewünscht, da sie aufgrund ihrer Lage in keiner Weise das Wohnen stören.

- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO), Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Als Bestimmungsfaktoren für das Maß der baulichen Nutzung sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl GRZ
- Geschossflächenzahl GFZ
- Zulässige Anzahl der Vollgeschosse

Die Obergrenze der Grundflächenzahl GRZ im SO „Handel/Dienstleistungen“ wird mit 0,8; die Geschossflächenzahl GFZ mit 1,6 festgesetzt.

Die Obergrenze der Grundflächenzahl GRZ im Mischgebiet wird mit 0,6; die Geschossflächenzahl GFZ mit 1,2 festgesetzt.

Die Obergrenze der Grundflächenzahl GRZ im Gewerbegebiet wird mit 0,8; die Geschossflächenzahl GFZ mit 1,6 festgesetzt

Die Festsetzung von Obergrenzen bei den Grundflächen (GRZ) und den Geschossflächen GFZ ermöglicht eine optimale Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baulandes.

Die Festsetzung im Sondergebiet erfolgte aufgrund der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen und der Restflächen zur Anordnung der erforderlichen Stellplätze in Bezug auf das Gesamtgrundstück.

Die Festsetzungen im Sondergebiet, den Mischgebieten und den Gewerbegebieten erfolgen in Anlehnung an die Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im SO „Handel/Dienstleistungen“, in den Mischgebieten und in den Gewerbegebieten mit II festgesetzt.

Im Sondergebiet „Handel/Dienstleistungen“ und in den Gewerbegebieten ist die Möglichkeit gegeben ein zweites Vollgeschoss für die Unterbringung von Neben- und Sozialräumen vorzusehen.

Die Festsetzung der zulässigen Anzahl von zwei Vollgeschossen im Mischgebiet wurde in Bezug auf die bestehende Umgebungsbebauung getroffen.

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter der Maßgabe des § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die Stellung der Baukörper ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der flächenmäßigen Ausdehnung künftiger Baukörper werden durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Baugrenzen verträgliche Grenzen gesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Mischgebieten wurden in Bezug auf die bestehende Bebauung gewählt.

6.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ausgehend von der Lage des Plangebietes in innerstädtischer Lage und ihrer unmittelbaren Angrenzung an die B96 ist eine günstige Verkehrserschließung vorhanden.

Die Stubenrauchstraße, B96, verläuft östlich des Plangebietes als Allee und ist mit Geh- und Radwegen ausgestattet.

Die Ein- und Ausfahrtsbereiche von der B96 und von der Planstraße A sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Um die Möglichkeit von 2 Varianten zur Anbindung des Sondergebietes von der Planstraße A offenzuhalten, ist sowohl ein Ein- und Ausfahrtsbereich von der Planstraße A, als auch vom Kreisverkehr aus festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl von der Stubenrauchstraße B96 aus, als auch über die Planstraße A. Möglich ist die Anbindung mittels eines Kreisverkehrs oder durch eine Linksabbiegespur.

Die Verkehrsflächen der Planstraße A wurden aufgrund einer detaillierten Vorplanung gemäß RAST-06 festgesetzt.

Mit der Planstraße A wird eine Möglichkeit zur Verbesserung der innerstädtischen Infrastruktursituation eröffnet.

Die trichterförmige Anordnung wurde gewählt, um eine mögliche Bahnüberquerung mit Böschungen zu gewährleisten. Sollte keine Bahnüberquerung zur Ausführung kommen, wird die Planstraße A zur Bahnlinie durch bauliche Maßnahmen sicher begrenzt.

Die erforderlichen Flächen für die Planstraße A, den Ausbau eines Kreisverkehrs und die vorhandene Bundesstraße 96 sind im Plangebiet als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen und der Ein- und Ausfahrtsbereiche gewährleistet nach Umsetzung der geplanten Maßnahmen einen problem- und reibungslosen Verkehrsablauf in diesem Bereich der Stadt Zossen.

6.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle 1 angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach Nummer 3.7. der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten:

Tabelle 1: Emissionskontingente L_{EK} für die Sonder- und Gewerbebezugsflächen

Teilfläche	$L_{EK, Tag}$ in dB (A) / m^2	$L_{EK, Nacht}$ in dB (A) / m^2
SO H/D	60 dB (A) / m^2	45 dB (A) / m^2
GE 1	63 dB (A) / m^2	48 dB (A) / m^2
GE 2	70 dB (A) / m^2	55 dB (A) / m^2
GE 3	70 dB (A) / m^2	55 dB (A) / m^2

Ein Vorhaben erfüllt die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,j}$ an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung $L_{r,j} \leq L_{EK,j} - \Delta L_{i,j}$ erfüllt. Die Berechnung von $\Delta L_{i,j}$ erfolgt nach Nummer 4.5. der DIN 45691.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wenn der berechnete Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten j um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Zum Schutz der Nachbarschaft sind Immissionsrichtwerte festgesetzt, weiterhin werden die Nachtanlieferungen aus diesem Grund ausgeschlossen.

Die Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) stellen sicher, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft nicht überschritten werden.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Wirkung des Planvorhabens wurde vom Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast die Schallimmissionsprognose Nr. 25810 vom 20.01.2011 zum Bebauungsplan erstellt.

Zunächst wurden mittels einer detaillierten Prognose gemäß TA-Lärm mit Hilfe einer Schallausbreitungsrechnung auf der Grundlage der zu erwartenden Geräuschemissionen der maßgeblichen Geräuschquellen des geplanten großflächigen Einkaufszentrums die anteiligen Beurteilungspegel in der Nachbarschaft ermittelt und im Ergebnis bewertet.

Daraus wurden für die SO-Fläche des Einkaufszentrums die Emissionskontingente (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel) gemäß DIN 45691 so bestimmt, dass sie dem erforderlichen Emissionsbedarf Rechnung tragen.

Für die übrigen gewerblichen Teilflächen (GE1 bis GE3) wurden danach ebenfalls Emissionskontingente in einer Höhe festgelegt, dass die Gesamt-Emissionen (GE1 bis GE3 und SO Einkaufszentrum) im Bereich der benachbarten Wohngrundstücke die zutreffenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm einhalten bzw. unterschreiten.

Für die im B-Plangebiet vorhandenen gewerblichen Anlagen (Autohaus und Fleischerei) wurde schließlich der Nachweis geführt, dass durch deren zusätzliche Geräuschimmissionen die gültigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft in Summe eingehalten werden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden somit in Abhängigkeit vom Schutzanspruch der maßgebenden schutzwürdigen Nutzungen der Stadt Zossen für die o.g. Planflächen die maximal möglichen flächenbezogenen Schalleistungspegel (Emissionskontingente) ermittelt und zur Festsetzung im BP empfohlen.

Entsprechend diesen Empfehlungen wurden die erforderlichen Maßnahmen im BP textlich und zeichnerisch festgesetzt, siehe z.B. "Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)".

Anhand dieser Festsetzungen stehen der Stadt Zossen sowie künftigen Investoren Entscheidungskriterien zur Verfügung, mit deren Hilfe es möglich ist, einerseits eine weitgehende Planungssicherheit und andererseits einen hinreichenden Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen zu gewährleisten.

6.5 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen Mischwasser, Trinkwasser, Gas,- und Stromleitungen hauptsächlich in den Straßenbereichen.

Stromleitungen und Anlagen zur Energieversorgung (Trafo-Station) verlaufen, bzw. befinden sich auf dem Flurstück 735.

Mit dem Bau des Kreisverkehrs und der Planstraße A ist die Umverlegung der Trafostation zwingend.

6.6 Grünordnung

Die nachfolgenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden als zeichnerische und textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB im planungsrechtlich zulässigen Rahmen aus dem Grünordnungsplan in dem Bebauungsplan eingearbeitet. Mit Durchführung der Maßnahmen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden bzw. gemindert oder kompensiert.

6.6.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Gehölzbestände gemäß den Regelungen des § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhaltender Bestand festgesetzt. Der Gehölzbestand soll damit langfristig zur Strukturierung des Gebietes gesichert werden.

Zum Schutz des Gehölzbestandes sind die Gehölzgruppen als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden.

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

Festsetzung:

- *Die Pflanzflächen (PF) 1 und 2 sind mit Gehölzen flächig zu bepflanzen. Je 2 m² ist ein Gehölz der Pflanzenliste 3 in der Pflanzqualität 60/100 cm anzupflanzen.*

Die Festsetzung ist zur Sicherstellung der zeitlichen Abfolge zum Erreichen der ökologischen Wirksamkeit mit einem Hinweis zu ergänzen.

6.6.2.1 Hinweise zu den Maßnahmen zum Schutz und Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Hinweis 1:

- *Innerhalb der Pflanzfläche (PF) 2 ist eine Feuchtfläche anzulegen. Dazu ist der Oberboden bis ca. 1,00 m Tiefe mit flachen Böschungen auf einer zusammenhängenden Fläche von 500 m² abzutragen. Die Maßnahmen zur Feuchtflächenentwicklung sowie die Umsetzung der Bepflanzungsfestsetzung zur Bepflanzung der Pflanzflächen Pf 1 und PF 2 hat vor der baulichen Entwicklung des Sondergebietes zu erfolgen.*

Mit der Festlegung von Bepflanzungen als Hinweis innerhalb des Geltungsbereiches wird den grundsätzlichen Regelungen des BNatSchG Rechnung getragen. Insbesondere mit der Festlegung zur Bepflanzung der Randbereiche der Planstraße können die Eingriffe in die Allee an der B 96 kompensiert werden. Die Festlegung von flächigen Gehölzpflanzungen ist erforderlich für die Kompensation der durch die bauliche Inanspruchnahme der vorhandenen Feldgehölzbestände. Die Festlegungen sollen den Bestand sichern und die Entwicklung einer gebietstypischen, durchgängigen Begrünung gewährleisten. Insbesondere der Lage des Plangebietes am Rande der bebauten Ortslage soll die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern Rechnung tragen. Mit dem Flächenbezug wird ein Verteilungsschlüssel zur Zuordnung zu den jeweiligen Eingriffsverursachern (Nutzer und Entwickler der Baugebiete) festgesetzt.

Hinweis 2:

- *Je angefangene 60 m² Baugrundstücksflächen in den Mischgebieten und den Gewerbegebieten sind 10 m² Strauchpflanzung innerhalb der Pflanzflächen (PF) 3, 6 und 7 anzupflanzen. Je 1 m² ist ein Strauch der Pflanzenliste 2 in der Pflanzqualität 60/100 cm anzupflanzen.*

Hinweis 3:

- *Mit Durchführung des Straßenbauvorhabens sind innerhalb der Flächen für Straßenverkehr (Planstraße A) inklusive der Pflanzflächen (PF) 4 und 5 sind mindestens 140 Stk. Laubbäume der Pflanzenliste 1 in der Baumschulqualität StU 18 bis 20 cm anzupflanzen. Die Pflanzmaßnahmen werden vollständig dem Straßenbauvorhaben zugeordnet.*

Die Beschränkung der Bepflanzung auf die Arten der Pflanzenliste ist erforderlich, weil die Pflanzmaßnahmen neben ihrer gestalterischen Funktion auch als Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft bilanziert werden. Die Beschränkung der Baum- und Straucharten auf standortheimische Arten ist auf deren naturschutzfachlich-ökologische Bedeutung zurückzuführen und begründet sich auf die Ausführungen des Grünordnungsplans. Standortheimische Laubgehölze haben neben ihrer das Orts- und Landschaftsbild verbessernden Wirkung (Einbindung und Durchgrünung) positive Auswirkungen auf verschiedene Funktionen des Naturhaushaltes. Sie bewirken über nachhaltige Bodenlockerungen, die Erhöhung des Gasaustausches und Anregung der Bodenfauna eine Verbesserung der Bodenfunktionen und damit des Grundwasserschutzes. Sie tragen zur Minderung des Oberflächenabflusses und damit positiv zur Abflussregulation bei. Aufgrund ihrer hohen Oberflächenrauigkeit erhöhen sie die örtlichen Verdunstungsmengen und dienen damit der Verbesserung des Lokalklimas. Nicht zuletzt verbessern artenreiche Gehölzstrukturen standortheimischer Gehölze das Lebensraum- und Nahrungsangebot für zahlreiche Tierarten.

Die Pflanzenlisten sind im Punkt 6.6.6 und im Anhang des GOP zusammengestellt. Eine Festsetzung zum dauerhaften Erhalt aller Anpflanzungen ist nicht erforderlich, da eine Pflanzbindung nicht mit der erstmaligen Herstellung der Bepflanzung erlischt.

6.6.3 Nachrichtliche Übernahmen:

Das Plangebiet umfasst im Nordwesten Flächen des LSG „Notteniederung“ Die Grenzen der Schutzgebiete werden nachrichtlich übernommen. Es handelt sich um die nachrichtliche Übernahme einer bestehenden rechtlichen Regelung.

6.6.4 Weitere Hinweise:

Im Geltungsbereich sind Lebensräume zu finden, die nach § 30 BNatSchG einen gesetzlichen Schutz genießen. Es handelt sich hierbei um einen Erlenbruchwald im südwestlichen Geltungsbereich. Die geschützten Biotop werden in den B-Plan übernommen und durch Planzeichen verortet.

Innerhalb des Geltungsbereichs sollten Gehölzbestände gemäß den Regelungen des § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhaltender Bestand festgesetzt. Der Gehölzbestand soll damit langfristig zur Strukturierung des Gebietes gesichert werden.

Nachfolgend ist eine Zusammenfassung aller landschaftspflegerischen Maßnahmen dargestellt. Es werden hier auch die Vermeidungs-, Minderungs-, sowie Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen aufgelistet.

Tabelle 1: Zusammenfassende Übersicht zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen

Maßnahmen -Nr.	Kurzbeschreibung der Maßnahme	Umfang	Zeitpunkt der Durchführung
Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen			
VM 1	<p>Wiederherstellung bauzeitlich beanspruchter Flächen</p> <p>Das Ziel der Maßnahme besteht darin, dauerhafte Biotopverluste zu vermeiden. Ausschließlich bauzeitlich beanspruchte Flächen (z. B. Baustraßen, BE-Flächen) sind nach Abschluss der Baumaßnahme wieder in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen. Dazu ist der Unterboden zu lockern und zwischengelagerter Oberboden wieder anzudecken. Für die Bauphase evtl. versiegelte Flächen wie z. B. Baustraßen sind zu entsiegeln. Hierbei ist die DIN 18300 zu berücksichtigen. Danach erfolgt das Wiederherstellen der ursprünglich vorhandenen Vegetation bzw. das weitere Herrichten entsprechend dem ursprünglichen Zustand.</p>	Gesamtes Plangebiet;	Vor und während der Bauarbeiten
VM 2	<p>Emissionsmindernde Maßnahmen</p> <p>Das Ziel der Maßnahme besteht darin, die baubedingten Schadstoff- und Lärmemissionen auf ein unvermeidbares Maß zu reduzieren. Zur Reduzierung dieser Emissionen sind emissionsarme Baumaschinen und -fahrzeuge, entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden. Beim Transport von staubentwickelnden Materialien sind die Baufahrzeuge bzw. die Materialien zwecks Minimierung der Staubentwicklung abzudecken oder zu befeuchten.</p>	Gesamtes Plangebiet;	Vor und während der Bauarbeiten
VM 3	<p>Fällarbeiten</p> <p>Bei der zeitlichen Einordnung der Fällarbeiten sind die artspezifischen Beschränkungen zu beachten. Im Ergebnis ist als Zeitraum für die Fällarbeiten und Gehölzrodungen zur Baufeldfreimachung Anfang Oktober bis Ende Februar zur Gewährleistung der Ansprüche aller betroffenen Vogelarten zu wählen. Grundsätzlich ist in dem Zusammenhang zu beachten, dass auf der Grundlage von § 39 (5) Satz 1 Nr. 2 BNatSchG das Abschneiden und auf den Stock setzen von Bäumen außerhalb des Waldes sowie von Hecken und Gebüsch in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. verboten ist. Satz 2 regelt Ausnahmen von dieser Bestimmung.</p>	Gesamtes Plangebiet;	Vor und während der Bauarbeiten
Gestaltungsmaßnahmen			
G 1	<p>Grundstücksgestaltung</p> <p>Der Grundstückseigentümer hat grundsätzlich die Freiheit der eigenen Freiflächen- und Gartengestaltung. Dazu sind aber die Regeln der BbgBO zu beachten, darin heißt es im § 7 zu den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke:</p> <p style="padding-left: 40px;">(1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind</p> <p style="padding-left: 80px;">1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und</p> <p style="padding-left: 80px;">2. zu begrünen oder zu bepflanzen,</p> <p>Auf den gestalteten Freiflächen der Baugrundstücke sollte der überwiegende Teil der Flächen dauerhaft begrünt bleiben. Dort wo nicht mit Konflikten mit konkurrierenden Nutzungen zu rechnen ist, können Baum- und Gehölzpflanzungen angelegt werden. Auf artenarme Zierrasenflächen sowie auf einförmige Nadelgehölzpflanzungen sollte grundsätzlich verzichtet werden.</p>	Gesamtes Plangebiet;	Vor, während und nach den Bauarbeiten
G 2	<p>Dachbegrünung</p> <p>Abhängig von den konstruktiven und statischen Voraussetzungen sollten flach geneigte Dächer mit einer extensiven bis intensiven Begrünung versehen werden. Auf den Dächern können neue ökologisch wirksame Flächen entstehen, die insbesondere Tierarten der trocken-warmen Lebensräume ausreichend Habitate bieten.</p>	Gesamtes Plangebiet;	Vor, während und nach den Bauarbeiten
G 3	<p>Fassadenbegrünung</p> <p>Gebäudewände und Pergolen sind geeignete Flächen, um auf den in der Regel relativ eng und dicht bebauten Baugrundstücken zusätzlichen Lebensraum zu entwickeln. Es steht ein breites Artenspektrum an kletternden Pflanzen zur Verfügung, die mit und ohne Kletterhilfen zur Begrünung der Wände genutzt werden können. Gestaltungsalternativen sind auch so genannte „Living Walls“ mit</p>	Gesamtes Plangebiet;	Vor, während und nach den Bauarbeiten

Maßnahmen -Nr.	Kurzbeschreibung der Maßnahme	Umfang	Zeitpunkt der Durchführung
	denen besondere gestalterische Akzente gesetzt werden können.		

6.6.5 Sicherung von Maßnahmen außerhalb des Plangebietes durch städtebaulichen Vertrag

Zur vollständigen Kompensation der Eingriffsfolgen sollen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes durch Bepflanzungen aufgewertet werden. Nach den Regelungen des § 11 BauGB soll die Absicherung der Maßnahmen mit Hilfe eines städtebaulichen Vertrages erfolgen.

Es sollen die folgenden Maßnahmen mit dem städtebaulichen Vertrag geregelt werden:

A4 E2 Feuchtgrünlandentwicklung ca. 38.000 m²

Als Ausgleich für den Verlust von Wiesen und Weiden sollen landschaftspflegerische Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der Artenvielfalt auf Feuchtwiesenbereichen innerhalb des FFH-Gebiet „Prierowsee“ (SCI 3746-302) durchgeführt werden. Gemäß den Vorschlägen der Managementplanung für das FFH Gebiet vom Juli 2007 sind im Gebiet insbesondere die Fortführung einer regelmäßigen (extensiven) Nutzung der Wiesen, vorzugsweise durch Mahd zur Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt bzw. zur Verhinderung einer Verschilfung oder Verstaudung erforderlich. Weiterhin ist die Aufnahme einer regelmäßigen extensiven Nutzung von ausgewählten verbrachten Feuchtwiesen zur Förderung der noch vorhandenen Populationen wertgebender Arten sowie zur Aushagerung von Bedeutung für die Grünlandentwicklung.

Die beschriebene Fläche bzw. die Maßnahmen entsprechen den Inhalten des Managementplans für das FFH-Gebiet „Prierowsee“ (RANA, Halle (Saale), Juli 2007, im Auftrag des Landkreis Teltow-Fläming) mit der LRT- bzw. Maßnahmen-ID 82.

E1 Dünensanierung ca. 10 ha

Als Ersatz für die Neuversiegelung und die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate sollen Maßnahmen zum Boden- und Artenschutz durchgeführt werden. Die Maßnahmen zielen insbesondere auf die Wiederherstellung der natürlichen Bodenverhältnisse und die Zurückdrängung der zunehmenden Verbuschung ab. Die Planung und Durchführung der Maßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit der UNB.

6.6.6 Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Laubbäume	
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Stieleiche	Quercus robur
Flatterulme	Ulmus laevis
Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Weißbuche	Carpinus betulus
Schwarzerle	Alnus glutinosa

Pflanzliste 2 – Sträucher mittlerer Standort	
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Feldahorn	Acer campestre
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus communis
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cantharticus
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Pflanzliste 3 – Sträucher feuchter Standort	
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Silberweide	Salix alba
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

6.7 Sonstige Festsetzungen

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB):

GFI 1: Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstückes 739 wird grundbuchrechtlich gesichert.

Um die Erschließung des Flurstückes 739 im Falle, dass die Planstraße A mit Bahnüberquerung und damit verbundenen Böschungen ausgeführt wird zu sichern, werden die Flächen im Bebauungsplan festgesetzt. Das Grundstück wäre sonst gefangen.

Die Flurstücke M1, GE1 und G2 sind im Eigentum der Reiner, Ralf und Joachim Markwardt GbR (siehe Pkt. 3.4 der Begründung). Die Erschließung der Gewerbegebiete G1 und G2 erfolgt wie das Mischgebiet von der Stubenrauchstraße aus.

6.8 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

„Örtliche Bauvorschriften“

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BbgBO)

- Werbeanlagen

Werbeanlagen in den Baugebieten, wie Werbepylone und Standfahnen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zulässig.

Dem Gewerbetreibenden soll ein eigener Spielraum gelassen werden, um frei über den geeigneten Standort ihrer Werbeanlagen zu entscheiden.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser/
Abwasser: Mit dem vorhandenen Leitungen entlang der Stubenrauchstraße ist die Versorgung und Entsorgung des Plangebietes entsprechend der Stellungnahme der DNWAB Königs Wusterhausen vom 07.10.2010 gegeben. Die technische Ausführung der Anschlüsse, ob als Hausanschlussleitungen oder Kanal- bzw. Rohrnetzerweiterungen wird in Abhängigkeit von der Baulastträgerschaft der geplanten Straßen entschieden. Ein entsprechender Erschließungsvertrag ist abzuschließen.

Niederschlag-
wasser:

Im Plangebiet stehen sehr hohe Grundwasserstände an. Eine schadlose Versickerung wird nicht immer möglich sein. Auf dem südwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Feuchtbiotop, auf dem ein Teil des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet verbleiben kann. Der restliche Teil des Niederschlagswassers kann gemäß Stellungnahme des Landkreises Teltow-Fläming vom 21.12.2010 (Az. 2181/10/673/3-01-00) und nach Überprüfung durch den Fachplaner in das Grabensystem östlich der B96 des Mückensteiggrabens eingeleitet

werden. Das Grabensystem wird nach den Erfordernissen für zusätzliche Einleitmengen durch den Fachplaner überprüft und nachgewiesen. Die wasserrechtlich Erlaubnis wird im Bauantragsverfahren der jeweiligen Bebauungen beantragt.

Gas: Es ist nach Stellungnahme der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH vom 06.10.2010 möglich das Plangebiet an das Erdgasnetz anzuschließen.

Elektrizität: Es ist nach Stellungnahme der E.ON/edis vom 24.09.2010 möglich das Plangebiet an das Stromnetz der E.ON edis AG anzuschließen. Eine präzise Information der Realisierung der Erschließung ist nach Vorliegen der Leistungsanforderungen möglich.

Löschwasser: Im Bereich des Plangebietes an der Stubenrauchstraße finden wir einen Unterflurhydranten und ein Feuerlöschbrunnen vor. Die Stadt Zossen sichert den Grundschutz ab. Der Objektschutz obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer und Vorhabensträger. Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren muss anhand eines Brandschutzkonzeptes die erforderliche Löschwassermenge berechnet werden und durch den jeweiligen Vorhabensträger auf dem Grundstück, z. B. durch Bohrung eines Löschwasserbrunnens, sichergestellt werden.

Telekom: Im Plangebiet befinden sich TK-Linien der Deutschen Telekom AG, gemäß Stellungnahme Dt. Telekom vom 05.10.2010, hauptsächlich in der Stubenrauchstraße und jetzigen Erschließungsstraße. Vor den Tiefbauarbeiten ist die Deutsche Telekom zu informieren. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich.

7.2 Bodenordnung

Die Grundstücke des Plangebietes weisen zurzeit einen massiven Gebäudeleerstand auf. Aufgrund des Zustandes und der Kubatur einiger Gebäude sind diese keiner Nutzung mehr zu zuführen. Sie erfahren durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Art und Maß der baulichen Nutzung) eine Wertsteigerung. Auf Grund der geplanten Bebauung wird eine Veränderung einiger bestehenden Grundstücke notwendig.

Dort sind bodenordnende Maßnahmen, wie neue Grundstücksteilungen und Verschmelzungen von vorhandenen Flurstücken, durchzuführen.

7.3 Stellplätze im Sondergebiet

Im Sondergebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 330 Stellplätze insgesamt als Gesamtparkplatzanlage vor dem Großen Supermarkt und den weiteren Fachmärkten geplant.

Die Stellplatzanordnung der Stadt Zossen wird beachtet.

8. Flächenbilanzierung

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	89.765 m ²
Davon entfallen auf:	
- Gesamtfläche Sondergebiet	32.900 m ²
- Gesamtfläche Mischgebiet 1	7.942 m ²
- Gesamtfläche Mischgebiet 2	2.930 m ²
- Gesamtfläche Mischgebiet 3	2.572 m ²
- Gesamtfläche Gewerbegebiet 1	7.511 m ²
- Gesamtfläche Gewerbegebiet 2	6.711 m ²
- Gesamtfläche Gewerbegebiet 3	12.958 m ²
- Straßenverkehrsfläche Planstraße A + Kreisverkehr	7.900 m ²
- Straßenverkehrsfläche Stubenrauchstraße (Fläche innerhalb des Geltungsbereiches)	4.649 m ²
- Flächen im LSG „Notte Niederung“	3.692 m ²

In den Gebietstypen sind die überbaubaren Grundstücksflächen und die sonstigen Flächen wie folgt gegliedert:

• Sondergebiet Handel/Dienstleistungen

- überbaubare Grundstücksfläche	12.581 m ²
- sonstige Flächen, Flächen für Stellplätze und deren Zu- und Abfahrten (inkl. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)	20.319 m ²

• Mischgebiet 1

- überbaubare Grundstücksfläche	3.155 m ²
- sonstige Flächen	4.787 m ²

• Mischgebiet 2

- überbaubare Grundstücksfläche	2.133 m ²
- sonstige Flächen	797 m ²

• Mischgebiet 3

- überbaubare Grundstücksfläche	1.660 m ²
- sonstige Flächen	912 m ²

• **Gewerbegebiet 1**

- überbaubare Grundstücksfläche	4.994 m ²
- sonstige Flächen	2.517 m ²

• **Gewerbegebiet 2**

- überbaubare Grundstücksfläche	2.727 m ²
- sonstige Flächen (inkl. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern)	3.984 m ²

• **Gewerbegebiet 3**

- überbaubare Grundstückfläche	4.042 m ²
- sonstige Flächen (inkl. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)	8.916 m ²

9. Kostenschätzung, Realisierung des Vorhabens

- geplante Bebauungen	6.750.000,00 €
- befestigte Flächen	1.020.000,00 €
- Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes	134.200,00 €
- Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	208.000,00 €
- Verkehrstechnische Erschließung	365.000,00 €
- Abbruch Gebäude	125.000,00 €

gesamt netto	8.602.200,00 €
--------------	-----------------------

Für den späteren Gesamtausbau der Planstraße A und des Kreisverkehrs zur Verbesserung der städtischen Infrastruktur liegen keine Kostenschätzungen vor. Die Umsetzung obliegt in öffentlicher Hand.

Die Finanzierung der Umsetzung der Festsetzungen für das Sondergebiet obliegt nur einem Investor. Ein städtebaulicher Vertrag hierzu wird geschlossen.

Die Umsetzung der Finanzierung der Festsetzungen für das Misch- und Gewerbegebiet obliegt verschiedenen privaten Investoren.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Der Bevölkerung der Stadt Zossen und den umliegenden Gemeinden kann ein modernes Einkaufszentrum mit vielschichtigen Sortimenten geboten werden, entsprechend den heutigen Erfordernissen, im Sinne von kurzen Wegen und Ansprüchen.

Die Erweiterung der Gewerbeflächen des jetzigen Standortes eines Autohauses ist von hoher wirtschaftlicher Bedeutung.

Den erhöhten Anforderungen auf dem Automobilmarkt kann so Rechnung getragen werden.

Die Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen stärkt den Wirtschaftsstandort Zossen.

Negative Auswirkungen auf die personellen Lebensumstände der in der Umgebung des Plangebietes lebenden und arbeitenden Personen ergeben sich nicht.

Nach Bebauung des Plangebietes verfügt die Stadt Zossen über ein modernes und zeitgemäßes Einkaufszentrum, welches der zentral örtlichen Funktion eines Mittelzentrums gerecht wird.

Durch die Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Gewerbeflächen innerhalb des Plangebietes wird eine, momentan brachliegende, große innerstädtische Fläche am Ortseingang von Zossen einer neuen Nutzung zugeführt.

Dies ist für das Erscheinungs- und Stadtbild der Stadt Zossen von großer Bedeutung.

11. Umweltbericht

erstellt von Dipl. Ing. (FH) Landespflege Hagen Roßmann, Dorfstraße 30,
14712 Seeblick/OT Wassersuppe, Tel. 033872 70854, E-Mail: rossmann@wassersuppe.de

11.1 Einleitung

11.1.1 Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts

Gemäß § 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist der Umweltbericht zur vorliegenden Planung als Teil der Begründung darzulegen.

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen eines Plans oder Programms untersucht, beschrieben und bewertet. Weiterhin sollen verschiedene Alternativen aufgezeigt und geprüft werden. Außerdem ist die Auswahl der Varianten zu begründen. Um den Inhalt des Umweltberichts zu erstellen, müssen schutzgutbezogene Informationen zusammengetragen werden. Diese Informationen werden mit Hilfe von aktuellen Prüfmethode und Instrumenten der Landschaftsplanung und Fachgutachten sowie anderen Plänen und Programmen und Rechtsvorschriften (z.B. BNatSchG) ermittelt.

Es sollten nur Informationen für die Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt werden, die dem Detaillierungsgrad des Plans oder Programms entsprechen. Die Gemeinde, die den Umweltbericht aufzustellen hat, entscheidet selbst über das Ausmaß der Behördenbeteiligung am Bericht.

Die jeweiligen EU-Mitgliedsstaaten können eine Kopie vom Umweltbericht anfordern und ihn gegebenenfalls auch auf Qualität prüfen, wenn Zweifel hinsichtlich des betreffenden Plans oder Programms sowie des Umweltberichts bestehen.

11.1.2 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, das im erweiterten Stadtzentrum gelegene Areal städtebaulich neu zu gestalten. Auf den bereits erheblich baulich vorgeprägten Flächen sollen die Voraussetzungen zur Entwicklung von Einzelhandels und Gewerbebauten geschaffen werden. Mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche sollen die Möglichkeiten zur Verbesserung des örtlichen und regionalen Verkehrs im Bauleitplan festgeschrieben werden.

11.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

11.2.1 Derzeitiger Umweltzustand

Im Punkt b) des Anhanges I der SUP Richtlinie wird der derzeitige Umweltzustand der einzelnen Schutzgüter sowie die Nullvariante, die sich bei der Nichtdurchführung des Planes ableitet, dargestellt. Die ermittelten Ergebnisse sind im Wesentlichen aus dem Landschaftsplan der Stadt Zossen und dem Entwurf des GOP für den B-Plan „Stubenrauchstraße“ entnommen.

11.2.1.1 Schutzgut Boden

Der Untersuchungsraum gehört zum so genannten Jungmoränengebiet des Brandenburgischen (= älteren weichselzeitlichen) Gürtels, hier zur Zone der Platten und Urstromtäler. Diese erstrecken sich zwischen Baruther im Süden und Eberswalder Urstromtal im Norden. Sie werden im Osten durch das Oderbruch und im Westen durch den Elbe-Havelwinkel begrenzt. Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich einer Luchniederung, die im Nordosten, Osten, Südosten und Westen von End- und Grundmoräneninseln des Brandenburger Stadiums der Weichsel-Kaltzeit überragt wird.

Hauptsächlich gehört die Luchniederung aber zu dem ca. 50 km langen, von holozänen Ablagerungen beherrschten Niederungsgebiet von Nuthe und Notte.

Die Landschaft ist nahezu eben und liegt auf einer Höhe von ca. 36,3 m üNN.

Entsprechend Baugrundgutachten vom September 2010, stehen im Plangebiet oberflächlich überwiegend sandige Bildungen geringer Mächtigkeit an, die mit organogenen Sedimenten (Torf-/Muddebildungen) durchsetzt sein können.

Ausgangssubstrate für die Bodenbildung sind wartheiszeitliche Geschiebe. Die Böden der Niederungen entwickelten sich auf abgelagerten Sanden unter Grundwassereinfluss. Hauptbodenarten sind hier demnach Gleye, Moor- und Anmoorgleye (Moorerden) und Niedermoore.

Das Schutzgut Boden weist eine Zweiteilung in Ober- und Unterboden auf. Der Oberboden ist aufgrund seiner anthropogenen Nutzung (Bebauung, Grünanlagen, Gärten u.a.) und seiner teilweise inhomogenen Zusammensetzung nur näherungsweise zu beurteilen. Die Standortverhältnisse im überwiegenden Teile des Plangebietes sind sehr stark anthropogen verändert worden, da der Oberboden hier vollständig abgetragen und aufgeschüttet sowie befestigt wurde. Stellenweise sind noch vegetationsfreie Flächen erkennbar. Darüber hinaus sind stellenweise Aufschüttungen aus Bauschutt und Gartenabfällen vorhanden. Eine große Ansammlung von Bauschutt befindet sich innerhalb der Ruderalflächen im nördlichen Teil des Plangebietes. In den Siedlungsbereichen ist mit den typischen anthropogenen Vorbelastung zu rechnen.

Die Vorbelastung des Bodens im Untersuchungsgebiet innerhalb der Siedlungsflächen und Gartenbereichen ist aufgrund der veränderten Bodenstruktur, der Abgrabungen, Aufschüttungen und Ablagerungen sowie des potenziellen Schadstoffeintrages als mittel bis hoch zu bewerten!

Das Schutzgut Boden weist hinsichtlich der bodenökologischen Funktionen hauptsächlich Bereiche mit mittlerer Bedeutung auf. Die Niederung mit weitgehend ungestörten Niedermoorböden im Südwesten des Plangebietes besitzt eine hohe Bedeutung.

11.2.1.2 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die Grundwasserstände sind im gesamten Untersuchungsraum entsprechend der Boden- und Höhenverhältnisse unterschiedlich. Im Niederungsbereich steht das Grundwasser in Abhängigkeit von der jahreszeitliche schwankenden Wasserführung der Notte und Nuthe relativ oberflächennah an. Die Grundwasserfließrichtung verläuft nach Nordwesten. Der Grundwasserflurabstand liegt in der Niederung meist < 1,5 m unter Flur. Grundwasser wurde zum Zeitpunkt der Baugrunduntersuchung vom Büro Fischer im September 2010 bei 0,80 / 1,00 m unter GOK angetroffen.

Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen überwiegend nicht geschützt, da der Anteil bindiger Bildungen in der Versickerungszone relativ gering ist. Der geringe Grundwasserflurabstand im Niederungsgebiet (< 1,5 m) mit einem hohen Anteil grundwasserbestimmter Böden führt dazu, dass die Bedeutung des Grundwassers in diesem Bereich als sehr hoch zu bewerten ist.

Potenzielle Vorbelastungen gehen insbesondere von den bebauten und versiegelten Siedlungsflächen aus. Des Weiteren besteht eine Gefährdung durch die Versickerung von Siedlungsabwässern.

Die Vorbelastung des Grundwassers ist in direkter Verbindung mit dem Schutzgut Boden zu sehen. Die Grundwasserneubildungsrate ist in den versiegelten, bebauten und verdichteten Bereichen stärker eingeschränkt!

Oberflächengewässer

Die prägenden Oberflächengewässer am Rand des Untersuchungsraumes sind die Notte und die Nuthe mit randlich begleitenden Flachseen und Mooregebieten.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Bruchwaldbereich im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches kann temporär in Abhängigkeit von den jahreszeitlichen Schwankungen Oberflächenwasser führen. Direkt südlich an den Geltungsbereich befinden sich Entwässerungsgräben. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer.

11.2.1.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume

Potenzielle natürliche Vegetation (PNV)

Die „potenzielle natürliche Vegetation“ stellt das theoretische Artengefüge der Vegetation dar, die sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen ohne anthropogene Einflüsse einstellen würde (vgl. Ellenberg 1986). Die Verbreitung der potentiell natürlichen Vegetation in der Region folgt im Wesentlichen den Feuchteverhältnissen der Böden.

Entsprechend den geologischen, edaphischen und klimatischen Bedingungen würden sich unterschiedliche Vegetationsgesellschaften im Planungsgebiet einstellen. Die Böden der grundwassernahen Standorte wären von einem Komplex feuchter Stieleichen - Hainbuchenwäldern bzw. Stieleichen-Birkenwäldern und Erlen Eschenwälder bedeckt.

Reale Vegetation und Flächennutzung

Beim überwiegenden Teil des Plangebietes handelt es sich um Flächen mit einer sehr starken anthropogenen Vorprägung. Durch die vormalige und zum Teil noch vorhandene gewerbliche Nutzung von Teilflächen sind vielfach Bebauungen und Flächenbefestigungen vorhanden. Auf den Freiflächen dominieren Ruderalfluren mit zum Teil dichten Solidago-Beständen. Stellenweise sind Laubgebüsche und Laubbäume auf den Flächen zu finden. Westlich begrenzt die Bahnlinie das Plangebiet. Dem Bahnkörper beigeordnet sind Feldgehölzbestände, die im Süden in einen Bruchwaldbestand übergehen. Diese Flächen sind die wertvollsten Bestandteile in der Naturausstattung des Geltungsbereiches. Dem Bruchwaldrest im Osten vorgelagert ist ein Weidebereich, der regelmäßig von Rindern beweidet wird und mit Weidezaun zu den angrenzenden Flächen abgegrenzt ist. Die östliche Geltungsbereichsgrenze wird von der Bundesstraße 96 mit begleitender Lindenallee gebildet. Entlang der Bundesstraße befindet sich weitgehend eine geschlossene Bebauung aus Wohn- und Gewerbebauten.

Der biotische Teil des Ökosystems mit den Bestandteilen Flora und Fauna, ihren Beziehungen zu den abiotischen Faktoren Wasser, Boden, Luft sowie deren Bedeutung als menschliche Lebensgrundlage wird als Biotoppotenzial verstanden. Der Begriff *Biotop* wird dabei nicht auf so genannte *schutzwürdige Biotope* beschränkt, sondern bezeichnet - im Sinne § 2 Abs. 1 Nr. 10 BNatSchG - alle Lebensstätten und -räume wildlebender Pflanzen und Tiere. Vorbelastend auf das Schutzgut „Biotop / Pflanzen und Tiere“ wirkt die menschliche Überprägung der überwiegenden Flächen im Bearbeitungsgebiet. Durch die Flächennutzung am Siedlungsrand und vor allem im Bereich der vorhandenen Bebauung und Flächenbefestigung (Ablagerung) sind erhebliche Störungen (Fahrzeugverkehr, Luftschadstoffe (Haus- und Gartenbrand), Licht, Lärm, Bewegung) der natürlichen Voraussetzungen gegeben. Der Niederungsbereich mit dem Bruchwaldrest im südwestlichen

Teil des Geltungsbereichs ist aufgrund der erschwerten Zugänglichkeit relativ störungsarm. Auf vielen Flächen sind stellenweise Vermüllungen und Ablagerungen zu finden. Im Untersuchungsgebiet ist vor allem der Bruchwald aus überwiegend Schwarzerlen von floristischer Bedeutung. Der Biotoptyp genießt hier den Schutz gemäß § 32 BbgNatSchG.

Wertvoll ist darüber hinaus auch der Alleebestand entlang der B 96 im Plangebiet. Der überwiegend aus Linden geprägte Bestand ist gemäß § 31 BbgNatSchG geschützt.

Der sonstige Baumbestand im Plangebiet weist keine floristischen Besonderheiten auf. Die Artenausstattung innerhalb der erfassten Biotoptypen weist ebenfalls aus floristischer Sicht keine Besonderheiten auf. Das größte faunistisch-ökologische Potenzial besitzen die feuchten Bruchwaldreste. Die Flächen sind zumindest als Teilhabitat von Lurchen anzusprechen. Hinweise auf Fledermausquartiere konnten bisher im Herbst 2010 nicht erbracht werden. Geeignete Strukturen für eine dauerhafte Lebensstätte für Fledermäuse sind im Plangebiet nur wenige vorhanden. Diese befinden sich grundsätzlich potenziell an und in Gebäuden. Von Bedeutung sind ferner die Vegetationskomplexe aus aufkommenden Gehölzen in Benachbarung mit Ruderalfluren. In diesen Biotopflächen ist mit einer relativ hohen Artenvielfalt zu rechnen. In allen anderen Biotoptypen sind Strukturen zu finden, die nur angepassten Tierarten der Siedlungen und der Siedlungsränder Lebens- und Rückzugsraum bieten.

Im Frühjahr 2011 wird im Plangebiet noch einmal eine spezielle Kartierung von Brutvögeln, Fledermäusen und Lurchen durchgeführt um eine abschließende Beurteilung aus artenschutzrechtlicher Sicht gemäß § 44 BNatSchG durchführen zu können. Eine faunistische Bewertung im Hinblick auf die Regelungen des § 44 BNatSchG erfolgt dann in der Anlage Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im weiteren Planverlauf.

Als Wildeinstandsgebiet hat das Plangebiet nur eine untergeordnete Bedeutung. Rehwild ist von Zeit zu Zeit auf den Flächen als Wechselwild zu beobachten.

11.2.1.4 Schutzgut Klima / Luft

Für das Bearbeitungsgebiet sind nach dem DEUTSCHEN WETTERDIENST POTSDAM 1992 (agrarmeteorologischer Dienst) die Messwerte der nächstgelegenen Wetterstation Zossen übertragbar. Der Jahresmittelwert der Temperatur für die Naturraumeinheiten Nuthe-Notte-Niederung und das Zossen-Teupitzer-Platten- und Hügelland liegt um die 8,5°C. Der Deutsche Wetterdienst gibt für die Station Zossen eine mittlere jährliche Lufttemperatur von 8,2°C an.

Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 527,1 mm. In Abb. 4 sind die an genannter Wetterstation ermittelten mittleren monatlichen Niederschlagssummen graphisch dargestellt. Das Maximum der Niederschläge fällt demnach im Sommer als Folge von Gewitterregen, Februar und März sind dagegen die niederschlagsärmsten Monate (L.A.U.B. 1994b). Die Vegetationsperiode umfasst im Mittel den Zeitraum vom 25. März bis zum 13. November (ca. 235 Tage). Die Hauptwachstumszeit liegt zwischen dem 30. April und dem 12. Oktober (ca. 165 Tage).

Die Luftfeuchtigkeit ist in den Ortschaften niedriger als in den unbebauten Bereichen. Dabei besitzen vor allem die Offenbereiche der Wiesen eine große Bedeutung für die Kaltluftproduktion.

Generell zeichnet sich die Luchniederung durch erhöhte Nebelhäufigkeit aus. Vor allem die Gehölzflächen innerhalb oder am Rand der Ortslagen besitzen eine wichtige lufthygienische Funktion.

Die großklimatische Ausgangssituation ist bereits dargestellt worden. Für die hier durchgeführte Beurteilung werden die meso- und mikroklimatischen Wirkungen der Topographie, der Flächennutzung und der Vegetationsstrukturen betrachtet. Als Datengrundlage dient die Biotoptypenkartierung sowie die örtliche Erfassung der aktuellen Flächennutzung.

Aus landschaftsklimatischer Sicht sind die waldartig geprägten Flächen aufgrund ihres Luftregenerationsvermögens und ihrer Lärmschutzfunktion sowie die offenen Feldfluren und Grünlandflächen infolge ihrer Bedeutung für die Kaltluftproduktion und den Luftaustausch von mittlerer bis hoher Bedeutung. Die Vegetationsbestände besitzen hinsichtlich der Filterung von Stäuben und Abgasen eine hohe Bedeutung. Zur Luftregeneration tragen insbesondere während der Sommermonate die Laubbäume bei.

Als lufthygienische Vorbelastung sind der städtische Verkehr, die Bahntrasse und die damit verbundenen Emissionen zu sehen. Daneben treten besonders die Siedlungsflächen mit dem Haus- und Gartenbrand als lokale Belastungsquelle auf. Besonders im bebauten Siedlungsbereich mit höheren Versiegelungsgraden ist mit erhöhten Rückstrahlungswerten zu rechnen.

11.2.1.5 Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft

Landschaftsbild

Das Bearbeitungsgebiet ist gekennzeichnet durch eine Vielzahl von genutzten und ungenutzten Bepflanzungen sowie Flächenversiegelungen. Mit den Baumassen und Vorprägungen sowie der westlich gelegenen Bahntrasse und der östlich begrenzenden Bundesstraße besitzt das Plangebiet eine sehr starke Vorprägung. Ein besonderes geprägtes Landschaftsbild ist hier nicht vorhanden. Durch die erheblichen Vor- und Überprägungen liegt nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen vor.

Erholung

Das Bundesnaturschutzgesetz beschreibt in § 1 die wertbildenden Kriterien für die Erholungseignung einer Landschaft. Demnach sind Vielfalt, Eigenart und Schönheit von der Natur und Landschaft, also das Landschaftsbild, eine wesentliche Voraussetzung für eine landschaftsbildbezogene Erholung. (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Das gesamte Plangebiet besitzt wegen seiner weitgehenden Unzugänglichkeit keine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung.

11.2.1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG)

Besonderheiten und spezielle Schutzvorschriften in Bezug auf die o.g. Schutzgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

11.2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Die im Kapitel dargestellten Prognosen werden in den nachfolgenden Abschnitten schutzgutbezogen untersetzt. Allgemein gilt, bei der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes sind nur die unvermeidbaren erheblichen Auswirkungen zu ermitteln. Auswirkungen, die nicht entscheidungsrelevant sind, werden nicht dargestellt. Dabei ist die Ermittlung unmittelbar mit den im Einzelfall zu berücksichtigenden Erheblichkeitsschwellen in Verbindung zu setzen. Etwaige Summationswirkungen mit anderen Vorhaben sind gleichfalls darzulegen.

Erheblich sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes oder des Erholungswertes der Landschaft, wenn diese, sich deutlich spürbar negativ auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes bzw.

des Erholungswertes der Landschaft und deren Wechselbeziehungen auswirken und deren Funktionsfähigkeit wesentlich stören.

11.2.3 Szenarienaufstellung

Für den Bauleitplan wurden zwei Szenarien gebildet, die im Rahmen der SUP geprüft wurden. Die Nullvariante wurde als Szenario behandelt, das auf dem Status Quo verharret, d.h. keine weiteren Beplanungen und Bebauungen auf den Flächen stattfinden. Das zweite Szenario behandelt die Umsetzung der Bauleitplanung.

Die dargestellten Szenarien werden im Folgenden erläutert.

11.2.3.1 Szenario I – Nullvariante

„Nach der SUP- Richtlinie der EU, Art. 5 Abs. 1 sowie nach Anhang I b) besteht ein Handlungsgebot zur Erstellung einer Nullvariante. Sie beinhaltet eine Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planungen“.

Bei der Diskussion der Nullvariante für das Plangebiet wird davon ausgegangen, dass auf den Flächen die bauliche Entwicklung im Rahmen der Regelung des § 34 BauGB stattfindet. Die Flächen können dann nur in einem relativ kleinen Umfang im Rahmen des baulichen Bestandes entwickelt werden. Die Entwicklung von Infrastruktureinrichtung durch den Bauleitplan findet nicht statt.

Das Verharren auf dem Status Quo führt dazu, dass bauliche Entwicklungen in dem Gebiet nur am östlichen Rand innerhalb schon vorhandener Bebauung im Rahmen des § 34 BauGB möglich ist.

11.2.3.2 Szenario II - Planaufstellung als rechtskräftigen Bauleitplanung

Im Szenario II wird von der Aufstellung und der Umsetzung der Planungen am Standort ausgegangen. Durch die Aufstellung eines rechtskräftigen B-Planes wird die grundsätzliche Möglichkeit eröffnet, auf Teilen der Flächen eine neue Bebauung zu verwirklichen oder weiter zu qualifizieren. Die geplanten Gebietskategorien Sondergebiet, Gewerbegebiet und Mischgebiet sowie Verkehrsflächen tragen dem Standortcharakter und vor allem der baulichen Vorprägung des Gebietes Rechnung. Es werden baurechtliche Möglichkeiten zur baulichen Ausnutzung der Flächen geschaffen.

In den Baugebieten können bauliche Entwicklungen vollzogen werden, die zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen können. Weiterhin führt der Neubau der Planstraße zu Eingriffen in Natur und Landschaft.

11.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Auf das Schutzgut Boden einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Erdarbeiten, Versiegelung und Schadstoffeintrag.

Die Beeinträchtigungen des Bodens durch die Bauarbeiten selbst liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle und stellen keinen Eingriff dar. Hier wird insbesondere berücksichtigt, dass der überwiegende Teil der Flächen bereits eine anthropogene Vorbelastung besitzt. Bezogen auf das gesamte Planungsgebiet findet eine relativ hohe Neuversiegelung statt. Die Eingriffe finden vor durch die Entwicklung der Bauflächen und dem geplanten Neubau der Planstraße statt. Auf den versiegelten Flächen gehen die Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Mit dem Betrieb der Anlagen finden unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen keine Beeinträchtigungen der Flächen statt.

Neuversiegelung / Überprägung erfolgt mit einem Umfang von ca. 35.218 m²

Tabelle: Zusammenfassende Übersicht Bilanzierung Eingriffe in das Schutzgut Boden

Vorbelastungen vor Eingriffen durch die Bebauung im Geltungsbereich Gesamtfläche 89.765 m²				
<i>Bereich</i>	<i>Flächentyp</i>	<i>Anrech- nungs- umfang</i>	<i>Flächenanteil</i>	<i>Gesamtumfang</i>
1	Vollversiegelte Straßen-, Wege- und Platzflächen	100 %	10.163 m ²	10.163 m ²
2	Gebäudebestand; Häuser, Gewerbebauten etc.	100 %	10.244 m ²	10.244 m ²
3	Schotterflächen und teilbefestigte Bereiche	80 %	2.735 m ²	2.188 m ²
4	Ruderalflächen mit Vorbelastungen wie Ablagerungen und Teilbefestigungen	50 %	20.000 m ²	10.000 m ²
Gesamtversiegelungsumfang im Plangebiet <u>vor</u> Durchführung der Eingriffe:				32.595 m²
Neuversiegelungsumfang durch Festsetzungen im Plangebiet; Eingriffe durch die Bebauung und Flächenbefestigung in das Schutzgut Boden, Gesamtfläche 89.765 m²				
<i>Bereich</i>	<i>Flächentyp</i>	<i>Über- bauungs- möglich- keit</i>	<i>Flächenanteil</i>	<i>Gesamtumfang</i>
1	Sondergebiet	80 %	32.900 m ²	26.320 m ²
2	MI 1	80 %	7.942 m ²	6.354 m ²
3	MI 2	80 %	2.930 m ²	2.344 m ²
4	MI 3	80 %	2.572 m ²	2.057 m ²
5	GE1	80 %	7.511 m ²	6.009 m ²
6	GE2	80 %	6.711 m ²	5.369 m ²
7	GE 3	80 %	12.958 m ²	10.366 m ²
8	Planstr. A und Kreisverkehr	55 %	7.900 m ²	4.345 m ²
9	Stubenrauchstr.	100 %	4.649 m ²	4.649 m ²
10	Flächenanteil LSG „Notteniederung“	0%	3.692 m ²	0 m ²
Gesamtversiegelungsumfang im Plangebiet <u>nach</u> Durchführung der Eingriffe u. Flächengestaltung:				67.813 m²
Eingriffsbilanz Neuversiegelungsumfang = 35.218 m²				

Zu kompensierende Fläche Schutzgut Boden durch die Entwicklung von:

A. Baugebieten = ca. 26.224 m².

B. Straßenverkehrsflächen = ca. 4.345 m²

11.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Auswirkungen auf Grundwasser

Auf das Schutzgut Grundwasser einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Versiegelung, Überbauung, Verlust an Versickerungsfläche
- Schadstoffeintrag.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind im direkten Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu sehen. Durch die Versiegelung, kommt es zum Verlust versickerungswirksamer Flächen. Die Neuversiegelung umfasst einen größeren Flächenumfang. Alles anfallende Niederschlagswasser wird aufgrund der bautechnisch komplizierten Versickerungsverhältnisse von den Flächen abgeführt. Die Beeinträchtigungen durch Verdunstungsverluste liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Weitere Beeinträchtigungen des Grundwassers insbesondere Schadstoffeintrag während Bau und Betrieb finden durch das Vorhaben nicht statt.

Die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate findet auf einer Fläche von ca. 35.218 m² statt.

Auswirkungen auf die Oberflächengewässer

Durch das Vorhaben werden keine Oberflächengewässer beeinträchtigt. Mit der Einleitung von Niederschlagswasser finden Berührungspunkte zu angrenzenden Gewässern statt. Schadstoffeinträge im Zusammenhang mit der Einleitung von Niederschlagswasser finden nicht statt.

Ein Eingriff in das Schutzgut Oberflächenwasser findet durch das Bauvorhaben nicht statt.

11.2.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Die auf das Schutzgut Klima/ Luft einwirkenden Beeinträchtigungen sind:

- Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse, Verlust der Ausgleichsfunktionen,
- Beeinträchtigung des Luftaustausches und,
- Beeinträchtigung der Luftqualität und Schadstoffeintrag.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft beziehen sich vor allem auf den Verlust verschiedener Vegetationsflächen und die Zunahme von Flächenversiegelungen und Überbauungen. Durch Vegetationsverluste, Flächenversiegelungen und Überbauungen werden die Luftregeneration beeinträchtigt und die Rückstrahlungswerte erhöht. Der Verlust insbesondere der Laubbäume und Gehölzbestände im Plangebiet führt zum Verlust der klimatischen Wohlfahrtswirkungen. Diese führen aber in der Gesamtbetrachtung des Gebietes nicht zu klimatisch relevanten Veränderungen im Plangebiet oder darüber hinaus. Bezogen auf die lokalklimatischen Verhältnisse liegen alle Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Bezogen auf die Schutzgüter Klima und Luft ergeben sich durch das Bauvorhaben keine Konflikte. Ein Eingriff findet nicht statt.

11.2.7 Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotope / Pflanzen und Tiere

Auf die Schutzgüter Biotope / Pflanzen und Tiere einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Flächeninanspruchnahme
- Entfernen und Überprägen von Vegetation,
- randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen und
- Immissionen sowie Störungspotenzial.

Der Verlust von Vegetationsflächen findet durch Baumaßnahmen und die Installation technischer Anlagen sowie durch Verkehrsanlagen statt. Es sind hier verschiedene Biotoptypen betroffen. Eingriffe erfolgen in den Bruchwaldresten durch die Anlage von Bauflächen. Für die Entwicklung von Bauflächen und der Anlage von Verkehrsflächen müssen Freiflächen sowie Gehölzbestände und Bäume in Anspruch genommen werden.

Der mit dem Bau verbundene Verlust von Baum- und Gehölzstrukturen ist erheblich und wirkt sich negativ auf die Strukturvielfalt aus. Der verbleibende Lebensraum ist wegen der speziellen Ausprägung und der Bebauung nur für eine eingeschränkte Artenanzahl nutzbar. Bei Betrachtung der Auswirkungen auf die Fauna ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei allen Flächen um bereits siedlungstypisch überprägte Bereiche mit den entsprechenden Störwirkungen durch Licht, Lärm und Bewegungsreize handelt. Durch die Adaption können nur angepasste Tierarten mit den vorhandenen überprägten Strukturen gut zu Recht kommen.

Der Verlust von Vegetationsflächen und Lebensräumen ist erheblich. Die dauerhaft vollversiegelten Flächen stehen als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung. Die Eingriffsumfänge sind im Lageplan in der Anlage dargestellt.

Aus den erheblichen Beeinträchtigungen ergeben sich folgende Konflikte:

⇒ **Überprägung und Verlust von Ruderalfluren**

Umfang: 35.218 m²

⇒ **Verlust von Bruchwald**

Umfang: 1.960 m²

⇒ **Verlust von Feldgehölzen und Laubgebüsch**

Umfang: 4.780 m²

⇒ **Verlust von Wiesen und Weiden**

Umfang: 10.430 m²

⇒ **Verlust von Bäumen**

Umfang: 52 Stück

11.2.8 Auswirkungen auf die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft

Auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz
- Visuelle und akustische Störung,
- Immissionsbelastung durch Bau und Betrieb.

Die beabsichtigte Bebauung und Erschließung des Gebietes insbesondere mit dem geplanten Brückenbauwerk führt zu einer baulichen und technischen Überprägung des Gebietes.

Aufgrund der baulichen und verkehrstechnischen Vorprägung des gesamten Plangebietes sind die zusätzlichen Bebauungen und Flächengestaltungen im Sinne der Landschaftsbildbetrachtung als nicht erheblich zu bewerten.

Alle Maßnahmen führen nicht zur Verschlechterung der Erholungseignung.

Die Erholungseignung des Plangebietes wird nicht verschlechtert, es findet kein Eingriff statt. Bezogen auf die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild findet durch das Bauvorhaben kein Eingriff statt.

11.2.9 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG)

Die geplanten Entwicklungen rufen keine Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern hervor.

11.2.10 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der schalltechnischen Wirkung des Planvorhabens wurde vom Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast die Schallimmissionsprognose Nr. 25810 vom 20.01.2011 zum Bebauungsplan erstellt.

Zunächst wurden mittels einer detaillierten Prognose gemäß TA-Lärm mit Hilfe einer Schallausbreitungsrechnung auf der Grundlage der zu erwartenden Geräuschemissionen der maßgeblichen Geräuschquellen des geplanten großflächigen Einkaufszentrums die anteiligen Beurteilungspegel in der Nachbarschaft ermittelt und im Ergebnis bewertet.

Daraus wurden für die SO-Fläche des Einkaufszentrums die Emissionskontingente (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel) gemäß DIN 45691 so bestimmt, dass sie dem erforderlichen Emissionsbedarf Rechnung tragen.

Für die übrigen gewerblichen Teilflächen (GE1 bis GE3) wurden danach ebenfalls Emissionskontingente in einer Höhe festgelegt, dass die Gesamt-Emissionen (GE1 bis GE3 und SO Einkaufszentrum) im Bereich der benachbarten Wohngrundstücke die zutreffenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm einhalten bzw. unterschreiten.

Für die im B-Plangebiet vorhandenen gewerblichen Anlagen (Autohaus und Fleischerei) wurde schließlich der Nachweis geführt, dass durch deren zusätzliche Geräuschemissionen die gültigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft in Summe eingehalten werden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden somit in Abhängigkeit vom Schutzanspruch der maßgebenden schutzwürdigen Nutzungen der Stadt Zossen für die o.g. Planflächen die maximal möglichen flächenbezogenen Schalleistungspegel (Emissionskontingente) ermittelt und zur Festsetzung im BP empfohlen.

Entsprechend diesen Empfehlungen wurden die erforderlichen Maßnahmen im BP textlich und zeichnerisch festgesetzt, siehe z.B. "Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)".

Anhand dieser Festsetzungen stehen der Stadt Zossen sowie künftigen Investoren Entscheidungskriterien zur Verfügung, mit deren Hilfe es möglich ist, einerseits eine weitgehende Planungssicherheit und andererseits einen hinreichenden Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen zu gewährleisten.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die Emissionskontingente LEK nach Nummer 3.7. der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel an allen maßgeblichen Immissionsorten die Bedingung erfüllt. Die Berechnung erfolgt nach Nummer 4.5. der DIN 45691.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wenn der berechnete Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet. Zum Schutz der Nachbarschaft sind Immissionsrichtwerte festgesetzt.

Die Emissionskontingente L EK gemäß DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) stellen sicher, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft nicht überschritten werden. Beeinträchtigungen werden durch die Planung nicht hervorgerufen.

11.2.11 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es wurde festgestellt, dass die Auswirkungen der Planung im Wesentlichen aus zusätzlichen Bebauungen und Flächenversiegelungen bestehen. Mit einer zusätzlichen Bebauung der Flächen entsteht ein Verlust des Lebensraumes. Versiegelungen und Lebensraumverluste können zum Teil am Vorhabensstandort selbst ausgeglichen werden. Mit Rückbaumaßnahmen am Siedlungsrand im Stadtteil Wünsdorf / Waldstadt und mit speziellen Artenschutzmaßnahmen im NSG Prierowsee und den Entwicklungsmaßnahmen an der Dabendorfer Düne stehen geeignete Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe zur Verfügung.

Nachfolgend ist eine Zusammenfassung aller landschaftspflegerischen Maßnahmen dargestellt. Es werden hier auch die Vermeidungs- Minderungs sowie Schutzmaßnahmen aufgelistet.

Tabelle: Zusammenfassende Übersicht zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen

Maßnahmen Nr.	Kurzbeschreibung der Maßnahme	Umfang	Zeitpunkt der Durchführung
Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen			
VM 1	Wiederherstellung bauzeitlich beanspruchter Flächen Das Ziel der Maßnahme besteht darin, dauerhafte Biotopverluste zu vermeiden. Ausschließlich bauzeitlich beanspruchte Flächen (z. B. Baustraßen, BE-Flächen) sind nach Abschluss der Baumaßnahme wieder in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen. Dazu ist der Unterboden zu lockern und zwischengelagerter Oberboden wieder anzudecken. Für die Bauphase evtl. versiegelte Flächen wie z. B. Baustraßen sind zu entsiegeln. Hierbei ist die DIN 18300 zu berücksichtigen. Danach erfolgt das Wiederherstellen der ursprünglich vorhandenen Vegetation bzw. das weitere Herrichten entsprechend dem ursprünglichen Zustand.	Gesamtes Plangebiet;	Vor und während der Bauarbeiten
VM 2	Emissionsmindernde Maßnahmen Das Ziel der Maßnahme besteht darin, die baubedingten Schadstoff- und Lärmemissionen auf ein unvermeidbares Maß zu reduzieren. Zur Reduzierung dieser Emissionen sind emissionsarme Baumaschinen und –fahrzeuge, entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden. Beim Transport von staubentwickelnden Materialien sind die Baufahrzeuge bzw. die Materialien zwecks Minimierung der Staubentwicklung abzudecken oder zu befeuchten.	Gesamtes Plangebiet;	Vor und während der Bauarbeiten
VM 3	Fällarbeiten Bei der zeitlichen Einordnung der Fällarbeiten sind die artspezifischen Beschränkungen zu beachten. Im Ergebnis ist als Zeitraum für die Fällarbeiten und Gehölzrodungen zur Baufeldfreimachung Anfang Oktober bis Ende Februar zur Gewährleistung der Ansprüche aller betroffenen Vogelarten zu wählen. Grundsätzlich ist in dem Zusammenhang zu beachten, dass auf der Grundlage von § 39 (5) Satz 1 Nr. 2 BNatSchG das Abschneiden und auf den Stock setzen von Bäumen außerhalb des Waldes sowie von Hecken und Gebüsch in der Zeit vom	Gesamtes Plangebiet;	Vor und während der Bauarbeiten

Maßnahmen Nr.	Kurzbeschreibung der Maßnahme	Umfang	Zeitpunkt der Durchführung
	01.03. bis zum 30.09. verboten ist. Satz 2 regelt Ausnahmen von dieser Bestimmung.		
Schutzmaßnahmen			
S 1	<p>Schutz Biotopen und Bäumen Im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens besteht die Gefahr der Schädigung von der Baustelle benachbarten Biotopen. Diese Gefahr soll vermieden werden. Für dem Baufeld benachbarte geschützte, weitere als wertvoll eingestufte Biotope ist für die gesamte Dauer der Baumaßnahme ein Bauzaun aufzustellen. Für Einzelbäume sind die Stämme mindestens mit einer Ummantelung zu schützen, die zur Stammseite abgepolstert ist (DIN 18.920 und RAS LP 4).</p>	Gesamtes Plangebiet;	Vor und während der Bauarbeiten
Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich und Ersatz			
A 1	<p>Rückbau / Entsiegelung / Renaturierung Als Ausgleich für die Neuversiegelung und den Verlust von Ruderalfluren steht Rückbaupotential innerhalb des Ortsteiles Wünsdorf Waldstadt zur Verfügung. Hier soll ehemaliges Kasernengelände nicht erneut baulich entwickelt werden. Die Flächen sind als Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft durch die Gemeinde geplant. Auf den zum Teil mit Waldbäumen und Strauchflächen bestandenen Flächen befinden sich Bebauung und Flächenversiegelungen. Diese sollen vollständig abgebrochen, abgefahren und ordnungsgemäß entsorgt werden. Das Gelände soll anschließend der natürlichen Sukzession überlassen werden. Eine Verfüllung der Baugruben ist nicht zwingend erforderlich, hier genügt ggf. die randliche Profilierung zur Sicherung der Gruben. Eine Begrünung erfolgt in der natürlichen Entwicklung. Der Verbleib von Offenflächen ist naturschutzfachlich durchaus wünschenswert. Von dem Gesamtareal sind ca. 10 bis 15 % bebaut und versiegelt. Die Absicherung der Maßnahme erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag.</p>	48.000 m ² (Entsiegelungsanteil 10 – 15 %)	Mit Beginn der Eingriffsvorhaben.
A 2	<p>Bruchwaldpflanzung / Lebensraumgestaltung Als Ausgleich für den Bruchwaldverlust wird innerhalb des Geltungsbereiches eine Fläche neu als Lebensraum in Anlehnung an den beeinträchtigten Lebensraumtyp gestaltet. Auf der Fläche soll eine 500 m² große Feuchtfläche angelegt werden. Dazu ist hier der Boden abzutragen und zu einer flachen Mulde zu profilieren. Die Flächen sind so tief anzulegen, dass hier zumindest temporär Wasser stehen kann. Nach der Geländeprofilierung sind die Flächen vollständig mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Absicherung der Maßnahmen erfolgt durch Festsetzungen im Bebauungsplan.</p>	2.900 m ²	Die Kompensation ist als CEF-Maßnahme in der Saison vor den Eingriffsvorhaben vorzunehmen.
A 3	<p>Feldgehölzpflanzung Als Ausgleich für den Verlust von Feldgehölzen und Strauchflächen sollen innerhalb des Plangebietes Laubgehölze gepflanzt werden. Für die Kompensation sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze anrechenbar. Die Pflanzung erfolgt streifenförmig am westlichen Rand des Geltungsbereichs und entlang der Böschungsbereiche der Planstraße. Die Pflanzung wirkt zum Teil auch als landschaftsbildgestaltende Maßnahme. Die Absicherung der Maßnahmen erfolgt durch Festsetzungen im Bebauungsplan.</p>	9.615 m ²	Mit Beginn der Eingriffsvorhaben als Herbstpflanzung.
A 4 / E 2	<p>Feuchtgrünlandentwicklung Als Ausgleich für den Verlust von Wiesen und Weiden sollen landschaftspflegerische Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der Artenvielfalt auf Feuchtwiesenbereichen innerhalb des FFH-Gebiet „Prierowsee“ (SCI 3746-302) durchgeführt werden. Gemäß den Vorschlägen der</p>	38.000 m ²	Mit Beginn der Eingriffsvorhaben.

Maßnahmen Nr.	Kurzbeschreibung der Maßnahme	Umfang	Zeitpunkt der Durchführung
	<p>Managementplanung für das FFH Gebiet vom Juli 2007 sind im Gebiet insbesondere die Fortführung einer regelmäßigen (extensiven) Nutzung der Wiesen, vorzugsweise durch Mahd zur Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt bzw. zur Verhinderung einer Verschilfung oder Verstaudung erforderlich. Weiterhin ist die Aufnahme einer regelmäßigen extensiven Nutzung von ausgewählten verbrachten Feuchtwiesen zur Förderung der noch vorhandenen Populationen wertgebender Arten sowie zur Aushagerung von Bedeutung für die Grünlandentwicklung.</p> <p>Die beschriebene Fläche bzw. die Maßnahmen entsprechen den Inhalten des Managementplans für das FFH-Gebiet „Prierowsee“ (RANA, Halle (Saale), Juli 2007, im Auftrag des Landkreis Teltow-Fläming) mit der LRT- bzw. Maßnahmen-ID 82.</p> <p>Die Absicherung der Maßnahme erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag.</p>		
A 5	<p>Baumpflanzung</p> <p>Als Ausgleich für den Verlust von Bäumen sollen innerhalb des Plangebietes Laubbäume gepflanzt werden. Vor allem entlang der Planstraße sollen Baumpflanzungen vorgenommen werden, die auch den Eingriff in die Lindenallee entlang der B 96 mittelfristig kompensieren können.</p> <p>Es ist die Pflanzung in der Baumschulqualität StU 18-20 cm vorgesehen.</p> <p>Die Absicherung der Maßnahmen erfolgt durch Festsetzungen im Bebauungsplan.</p>	140 Stk.	Mit Fertigstellung der Planstraße
E 1	<p>Dünensanierung</p> <p>Als Ersatz für die Neuversiegelung und die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate sollen Maßnahmen zum Boden- und Artenschutz durchgeführt werden. Das Maßnahmengbiet umfasst den Bereich der Dabendorfer Düne (FFH-Gebiet) innerhalb des Stadtgebietes von Zossen OT Dabendorf. Die Maßnahmen zielen insbesondere auf die Wiederherstellung der natürlichen Bodenverhältnisse und die Zurückdrängung der zunehmenden Verbuschung ab. Die Planung und Durchführung der Maßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit der UNB.</p> <p>Die Absicherung der Maßnahme erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag.</p>	ca. 10 ha	Mit Beginn der Eingriffs-vorhaben.

11.2.12 Alternative Planungsmöglichkeiten

Zur Umsetzung der Planungsziele bestehen unter ökonomischen und territorialen Gesichtspunkten keine Alternativen. Wegen den räumlichen Restriktionen aufgrund der besonderen Lage der Stadt Zossen im Niederungsbereich ist der Vorhabensstandort unter dem Gesichtspunkt des allgemeinen Ressourcenschutzes als besonders geeignet zu bezeichnen.

11.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel der Stadt Zossen ist es, den bereits sehr stark vorgeprägten Standort im erweiterten Stadtzentrum zeitgemäß zu entwickeln und als Flächen für großflächigen Einzelhandel und Gewerbe zu ertüchtigen. Im Wesentlichen soll die bauliche Entwicklung auf den Flächen vorbereitet werden. Es ist weiterhin die Anlage einer Straßenverbindung geplant. Durch die Aufstellung des Planes werden zukünftige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten vorbereitet, aufgezeigt oder auch ausgeschlossen.

Mit einer Neubebauung von Teilflächen und der Installation von technischen Anlagen sowie der Entwicklung von Verkehrsflächen finden auch Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts statt. Im Wesentlichen sind Beeinträchtigungen des Bodens und des Lebensraumes zu erwarten, die durch die Neubebauung und Versiegelung verursacht werden.

Versiegelungen und der damit einhergehende Verlust der Bodenfunktionen können aber durch Rückbau vollständig ausgeglichen werden.

Die Beeinträchtigungen durch den Verlust von Lebensraum können zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden. Weiterhin stehen außerhalb des Plangebietes geeignete Flächen zur Kompensation zur Verfügung.

Klimatische, eingriffsrelevante Beeinträchtigungen rufen das Planverfahren und die daraus resultierende Bebauung nicht hervor.

Zur Planung bestehen im Stadtgebiet keine Alternativlösungen oder anderen Standorte zur Verwirklichung der gewünschten Entwicklungsziele. Mit der Umsetzung der Planung auf einem in weiten Teilen schon vorgeprägten Standort und nur der relativ geringen Inanspruchnahme besonderes wertvoller Lebensräume wird ein allgemeiner Beitrag zum Schutz der natürlichen Ressourcen geleistet.

Die dargestellte Nullvariante ist somit für die Stadt kein ernsthafter Lösungsansatz.

12. Anlagen

- Gutachterliche Stellungnahme zur Schadstoffbelastung des Grundstückes Flur 14, Flurstück 735 der Gemarkung Zossen → erstellt durch Dipl.-Ing. Gerd Fischer vom 17.12.2010
- Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan vom Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster und Wolgast vom 20.01.2011