

**Stadt Zossen, Ortsteil Lindenbrück**

**Bebauungsplan  
„Wasserwerk Lindenbrück“**



**EXEMPLAR FÜR DIE ÖFFENTLICHKEIT**

**Stand: 31.01.2019 in der Fassung der Ausfertigung**



**Inhaltsverzeichnis**

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Anlass und Erfordernis .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>2</b> | <b>Bestand und Beschreibung des Plangebietes .....</b>  | <b>5</b>  |
| 2.1      | Abgrenzung und Größe des Plangebietes, Eigentum .....   | 5         |
| 2.2      | Derzeitige bauliche und sonstige Nutzungen, Erschließung .....  | 7         |
| 2.2.1    | Vorhandene verkehrs- und stadttechnische Erschließung .....   | 8         |
| 2.3      | Nutzungseinschränkungen und Schutzgebiete .....   | 9         |
| 2.3.1    | Trinkwasserschutz .....   | 9         |
| 2.3.2    | Bau- und Bodendenkmale .....  | 9         |
| 2.3.3    | Naturschutz- und FFH-Gebiete, geschützte Biotope .....  | 10        |
| <b>3</b> | <b>Vorbereitende Bauleitplanung, übergeordnete Landesplanung,<br/>informelle und Fachplanungen .....</b>  | <b>10</b> |
| 3.1      | Flächennutzungsplan .....   | 10        |
| 3.2      | Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....   | 12        |
| 3.3      | Ziele der Regionalplanung .....   | 13        |
| <b>4</b> | <b>Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes .....</b>   | <b>14</b> |
| <b>5</b> | <b>Planinhalt und Festsetzungen .....</b>   | <b>14</b> |
| 5.1      | Fläche für Versorgungsanlagen .....   | 14        |
| 5.2      | Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksfläche .....  | 15        |
| 5.3      | Private Grünflächen .....   | 15        |
| 5.3.1    | Private Grünfläche zur Sicherung der Versickerung von<br>Niederschlags- und unbelastetem Prozesswasser .....  | 16        |
| 5.3.2    | Private Grünflächen und Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für<br>Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern<br>und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ..... | 16        |
| 5.4      | Textliche Festsetzungen .....   | 17        |
| 5.5      | Nachrichtliche Übernahmen (N) und Hinweise (H) .....  | 17        |
| <b>6</b> | <b>Umweltbericht .....</b>  | <b>18</b> |
| <b>7</b> | <b>Flächenverteilung .....</b>  | <b>18</b> |
| <b>8</b> | <b>Beteiligungsverfahren .....</b>  | <b>19</b> |
| 8.1      | Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes .....  | 19        |
| 8.2      | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit .....  | 19        |
| 8.3      | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange<br>sowie Nachbargemeinden .....   | 19        |
| 8.4      | Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange<br>sowie Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit .....  | 19        |
| 8.5      | Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der von der Änderung betroffenen<br>Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....   | 20        |
| <b>9</b> | <b>Maßnahmen zur Verwirklichung .....</b>   | <b>20</b> |
| 9.1      | Maßnahmen der Bodenordnung und Grundstückserwerb .....  | 20        |
| 9.2      | Waldumwandlung .....  | 21        |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>10 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes .....</b> | <b>21</b> |
| 10.1 Verkehrliche Auswirkungen .....                         | 21        |
| 10.2 Auswirkung auf Natur und Landschaft .....               | 22        |
| 10.3 Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt.....              | 22        |
| <b>11 Rechtsgrundlagen.....</b>                              | <b>22</b> |

#### **Anlagen zur Begründung**

## 1 Anlass und Erfordernis

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Ortsteils Lindenbrück der Stadt Zossen, an der Zescher Straße. Im Plangebiet befindet sich das Betriebsgelände des Wasserwerkes Lindenbrück. Dieses benötigt zum dauerhaften Erhalt und einer möglichen Weiterentwicklung der bisherigen Betriebsstätte planungsrechtliche Sicherheit.

Zum einen soll der Bestand aller Betriebsanlagen gesichert und insbesondere der Rechtsstreit mit dem Landesbetrieb Forst beigelegt werden, der durch die Lage des Wasserwerkes im Außenbereich und teilweise im Wald den Rückbau des vorhandenen Zauns um das Becken / Versickerungsfläche zur Abschlagung des betrieblich notwendigen Filtrerrückspülwassers (Notüberlauf), des anfallenden Niederschlagswassers und für die Entleerung der Reinwasserbehälter, verlangt. Nach Ansicht der zuständigen Forstbehörde unterliegt, trotz jahrelanger betrieblicher Nutzung als Versickerungsfläche, dieser Teil des Wasserwerkes dem Waldgesetz, so dass damit die Errichtung eines Zauns im Wald gegen das Waldgesetz verstößt. Die berechtigten Sicherheitsbelange des KMS auf Schutz aller betrieblichen Anlagen und Abgrenzung des gesamten Betriebsgrundstückes werden nicht anerkannt.

Zum anderen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche Erweiterung der technischen Anlagen des Wasserwerkes geschaffen werden. Auch wenn kurzfristig keine Erweiterung des Betriebsgeländes des Wasserwerkes Lindenbrück erfolgen soll, dient die Planung der mittel- bis langfristigen Sicherung des gesamten Flurstückes für die betriebsbedingte Nutzung zur Gewinnung und Aufbereitung von Grundwasser und damit der umweltgerechten Versorgung des Einzugsgebietes mit Trinkwasser.

Der Bebauungsplan soll forstrechtlich qualifiziert und eine vollständige Waldumwandlung auf dem Grundstück der KMS erreicht werden, unabhängig davon, ob der Vegetationsbestand erhalten bleibt oder nicht.

Die ursprüngliche Absicht, den Bebauungsplan als Textbebauungsplan aufzustellen, wird aufgrund der Anregungen des Landkreises nicht weiterverfolgt. Vielmehr soll die Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren mit Umweltbericht erfolgen.

## 2 Bestand und Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Abgrenzung und Größe des Plangebietes, Eigentum

Das Plangebiet liegt im Südosten des Ortsteils Lindenbrück der Stadt Zossen. Im Süden wird das Plangebiet durch die Zescher-Straße begrenzt. Im Norden und Osten grenzen ausgedehnte Waldgebiete an. In Richtung Westen befindet sich, ebenfalls abgeschirmt durch Waldflächen, in geringer Entfernung der Ortsteil Lindenbrück.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca 20.600 m<sup>2</sup>. Er umfasst das Flurstück 48/2 der Flur 3 der Gemarkung Lindenbrück.

Abbildung 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Landkreis Teltow-Fläming, Katasterbehörde).



Der Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS) als Körperschaft des öffentlichen Rechts ist Eigentümer des Flurstückes 48/2 und damit einziger Eigentümer im Plangebiet. Zum Verband gehören die Gemeinden Am Mellensee (OT Fernneuendorf, Gadsdorf, Klausdorf, Kummersdorf-Alexanderdorf, Kummersdorf-Gut, Mellensee, Rehagen, Saalow, Sperenberg), Blankenfelde-Mahlow (OT Dahlewitz), Rangsdorf (OT Groß Machnow, Klein Kienitz, Rangsdorf) sowie die Städte Zossen (OT Dabendorf, Funkenmühle, Glienick, Horstfelde, Kallinchen, Lindenbrück, Nächst Neuendorf, Neuhof, Schünow, Waldstadt (seit 01.01.2006), Werben, Wünsdorf, Zesch am See, Zossen) und Mittenwalde (OT Motzen, Töpchin).

Im KMS gab es Ende 2016 insgesamt 14.105 Trinkwasseranschlüsse.<sup>1</sup> Die Zahl der Anschlüsse ist in den letzten 20 Jahren kontinuierlich gestiegen. Das Wasserwerk Lindenbrück gewinnt damit stetig an Bedeutung und trägt damit eine Hauptlast im Versorgungsgebiet des KMS.

<sup>1</sup> <http://zweckverband-kms.homepage.t-online.de/StatistikenundAnalysen/TW2016-.pdf>



Prägend für die Topographie sind die beiden Reinwasserspeicher in Form von Erdbehältern, die eine Höhe von jeweils ca. 52 m ü. NHN aufweisen und damit zu einer Höhenbewegung im östlichen Grundstücksbereich führen.

Die Landschaft des Grundstückes ist durch die betriebsbedingten Anlagen des Wasserwerkes sowie durch den Baumbestand gekennzeichnet.

Der Baumbestand ist derzeit noch Teil des Waldes, welcher das Wasserwerk Lindenbrück umgibt. Für den Waldbestand ist eine Waldumwandlung geplant, da der KMS als Eigentümer nicht beabsichtigt, den Baumbestand forstwirtschaftlich zu nutzen. Auch besitzen die Waldflächen in diesem Bereich aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den technischen Anlagen des Wasserwerkes im Vergleich zu anderen Waldflächen in der Gemarkung bzw. im Stadtgebiet einen äußerst geringen Wert als Erholungswald aus Sicht der Stadt. Im Gegenteil, durch die öffentliche Zugänglichkeit gab es immer wieder illegale Ablagerungen und Verschmutzungen, die für den KMS zu erhöhten Aufwendungen führen, was nicht toleriert werden kann bzw. zum Schutz des Wasserwerkes nicht hingenommen werden soll. (Siehe auch Abschnitte 5.3.1 Private Grünfläche zur Sicherung der Versickerung von Niederschlags- und unbelastetem Prozesswasser und 9.2 Waldumwandlung).

## **2.2.1 Vorhandene verkehrs- und stadtechnische Erschließung**

### **Verkehrliche Erschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Zescher Straße, die südlich des Plangebietes verläuft und direkt an das Plangebiet angrenzt. Auf dem Betriebsgelände gibt es eine Hauptzufahrt, die in eine Umfahrungsmöglichkeit der Halle mündet und eine Garage im nördlichen Bereich erschließt. Ansonsten gibt es befestigte und unbefestigte Wege zur Erschließung der Reinwasserspeicher und Becken.

### **Stadttechnische Infrastruktur**

#### Trink- und Schmutzwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser des Plangebietes erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz. Es befinden sich zwei Leitungen innerhalb des Plangebietes.

Die Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt gegenwärtig mittels Einrichtungen und Vorkehrungen zur Abfuhr und Behandlung von Schmutzwasser einschließlich nicht separierter Fäkalschlämme (dezentrale öffentliche Schmutzwasseranlage). Die Errichtung einer zentralen öffentlichen Schmutzwasseranlage ist derzeit gemäß Abwasserbeseitigungskonzept des KMS nicht geplant.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Einleiten in eine abflusslose Sammelgrube. Die regelmäßige Entleerung der Grube und die Einleitung der Abwässer in die Kläranlagen des Zweckverbandes KMS Zossen ist gegeben.

#### Regenwasser

Zur Versickerung des Niederschlagswassers dient die im Nordosten des Plangebietes befindliche Versickerungsanlage.

Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG vom 02. März 2013 auf dem Grundstück zu versickern, auf dem es anfällt.

#### Löschwasser

Für die Löschwasserversorgung sind die Gemeinden im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeit für die Brand- und in den neuen Bundesländern, als Träger des Brandschutzes, auch für die Löschwasservorhaltung, entsprechend den örtlichen Verhältnissen, angemessen verantwortlich (§ 2 Abs. 1 u. 2 BbgBKG vom 24.05.2004).

Ist im Einzelfall, wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung, eine besondere Löschwasserversorgung oder Löschwasserbevorratung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Ist dieser nicht in der Lage, die erforderliche Menge Löschwasser selbst oder aufgrund einer Vereinbarung durch einen Dritten vorzuhalten, kann sich der Träger der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde hierzu nach § 45 Abs. 3 BbgBKG gegen besonderes Entgelt bereit erklären.

Unabhängig von der maximal annehmbaren Durchflussmenge des örtlichen Hydranten, welcher im Regelfall eine Dimensionierung DN 80 aufweist, kann die Bereitstellung einer entsprechenden Löschwassermenge aus dem örtlichen Trinkwassernetz nicht garantiert werden.

Daher wird nur zur Erstbrandbekämpfung bis zum Druckabfall im Netz Löschwasser zur Verfügung gestellt.

#### Energieversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich eine Mittelspannungsübergabestation „Lindenbrück Wasserwerk“ sowie Mittelspannungssysteme, welche die Versorgung des Wasserwerkes sicherstellen. Das Grundstück ist an das Stromnetz angeschlossen.

Entlang der Zescher Straße verläuft eine Gasleitung der EWE Netz GmbH.

Die Versorgung ist somit gewährleistet.

## **2.3 Nutzungseinschränkungen und Schutzgebiete**

### **2.3.1 Trinkwasserschutz**

Das Trinkwasserschutzgebiet Lindenbrück wurde durch den Kreistagbeschluss Zossen Nr. 0058 am 30. Juni 1986 festgelegt. Gemäß § 15 Abs. 3 BbgWG gilt das Trinkwasserschutzgebiet fort. Innerhalb dieses Wasserschutzgebietes sind die Trinkwasserschutzzonen I, II, III und IV festgelegt. Die heutige Bezeichnung Schutzzone III A und III B entspricht der Trinkwasserschutzzone III und der Trinkwasserschutzzone IV (siehe auch Abschnitt 3.1 Flächennutzungsplan).

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich entsprechend der vorhandenen Nutzung als Wasserwerk mit Förderbrunnen in der Trinkwasserschutzzone II. Aufgrund der auf dem Gelände vorhandenen zwei Brunnen zur Förderung des Grundwassers, befindet sich um die jeweiligen Brunnen die Trinkwasserschutzzone I mit einem Radius von 5 m.

Die geplante Erweiterung der Trinkwasserschutzzone I mit einem Radius von 10 m um die Brunnen wird in der Planzeichnung gesondert vermerkt.

Die Nutzungseinschränkungen aufgrund des Trinkwasserschutzes sind auch im Plangebiet zu berücksichtigen.

### **2.3.2 Bau- und Bodendenkmale**

Aus bau- und bodendenkmalpflegerischer Sicht sind keine Belange betroffen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher keine archäologischen Funde bekannt. Es ist zu beachten, dass die Denkmalliste derzeit fortgeschrieben wird.

Im Bereich des Plangebietes sind bisher keine archäologischen Funde bekannt. Aus diesem Grund werden von der unteren Denkmalschutzbehörde keine Einwände gegen die Erdarbeiten erhoben.

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming verweist für das Plangebiet auf folgende bodendenkmalrechtliche Belange:

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen u. ä., entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen.

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bodenfunde sind gemäß § 11 Abs. 3 u. 4 und § 12 Abs. 1 BbgDSchG ablieferungspflichtig.

Ein entsprechender Hinweis wird auf der Planzeichnung vermerkt.

### **2.3.3 Naturschutz- und FFH-Gebiete, geschützte Biotope**

Im Plangebiet selbst sind keine Landschafts- Natur- oder FFH-Gebiete vorhanden.

In der Nachbarschaft befindet sich das NSG und FFH-Gebiet „Großer und Kleiner Möggelinsee“ (DE 3847 – 306) in 50 bis 140 m Entfernung.

Die Forderung der unteren Naturschutzbehörde, neben der Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes zusätzlich eine gesonderte FFH-Vorprüfung vorzunehmen, um einen Abgleich der Erhaltungsziele des Gebietes und der möglichen Auswirkungen des Vorhabens vorzunehmen, wird nicht für erforderlich erachtet. Vielmehr wurden im Rahmen der Umweltprüfung zum Umweltbericht auch die Belange des benachbarten FFH-Gebiets ausreichend gewürdigt.

Mit der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes und damit der stärkeren Ausrichtung auf die Bestandssicherung und Abrundung der Versorgungsflächen sowie dem umfangreichen Erhalt des Baumbestandes, kann festgestellt werden, dass durch die Planung keine zusätzlichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet hervorgerufen werden.

Aus dem Managementplan für das Gebiet 192 „Großer und Kleiner Möggelinsee“ sind keine Auswirkungen auf die formulierten Entwicklungsziele erkennbar.

## **3 Vorbereitende Bauleitplanung, übergeordnete Landesplanung, informelle und Fachplanungen**

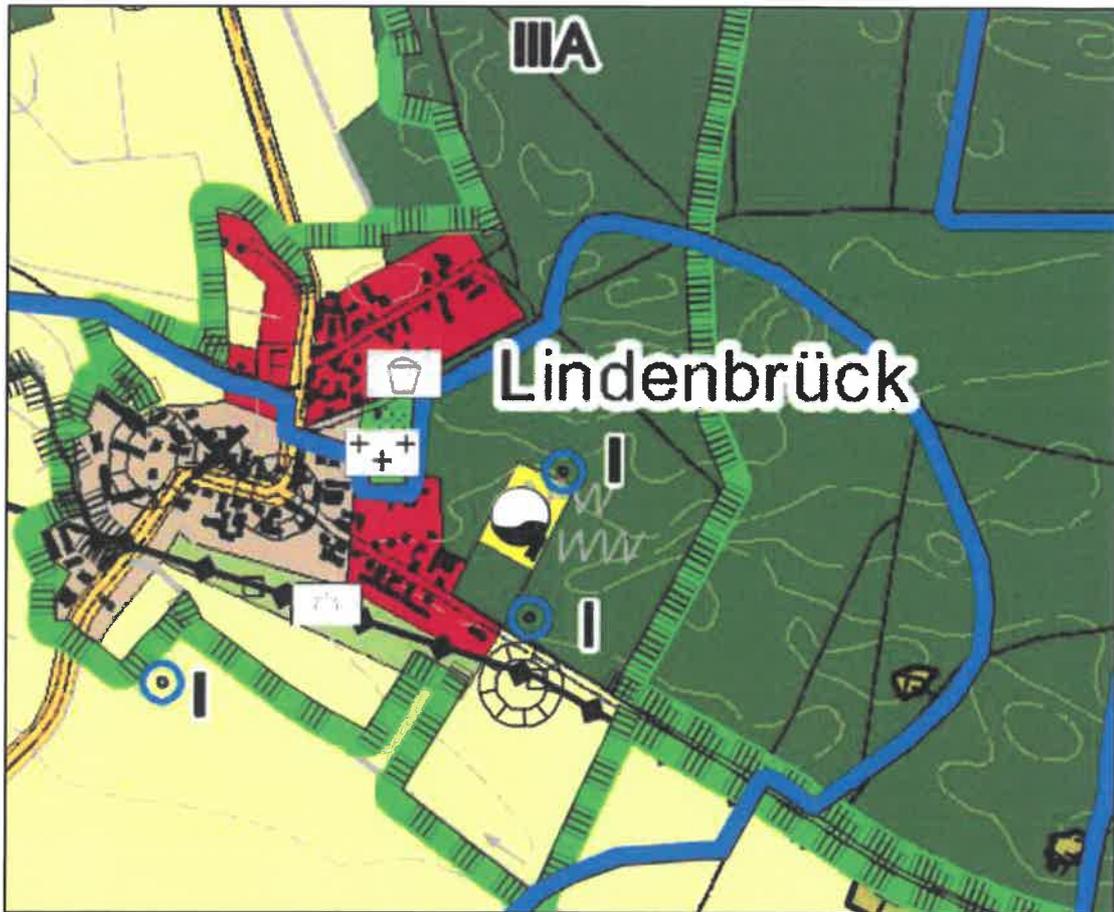
### **3.1 Flächennutzungsplan**

Der genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Zossen stellt für den größten Teil des Plangebietes eine Fläche für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Wasser dar.

Da im Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan trotz der in der Begründung zum Flächennutzungsplan formulierten Zielstellung: „Die Stadt beabsichtigt die bestehenden Anlagen der Wasserversorgung zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen.“ wurde die Fläche für das Wasserwerk sehr eng und beschränkt auf den bereits bebauten Betriebsbereich als Versorgungsfläche dargestellt. Gemäß den ersten Stellungnahmen des Landkreises Teltow-Fläming wurde davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan nicht ohne weiteres aus dem FNP entwickelt werden kann. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird vom Landkreis als erforderlich erachtet.

Im weiteren Verfahren wurde geprüft, ob mit der Änderung des Entwurfes – Reduzierung der Versorgungsfläche und Festsetzung von Grünflächen, die Grundzüge des FNP berücksichtigt sind und der Bebauungsplan doch als aus dem FNP entwickelt, betrachtet werden kann.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.



Im Ergebnis wurde festgestellt, dass mit der erneuten Änderung des Bebauungsplanentwurfs die festgesetzte Versorgungsfläche im Prinzip auf die im Flächennutzungsplan dargestellte Versorgungsfläche reduziert wurde. Lediglich der Zufahrtbereich ist im FNP nicht dargestellt, was aber aus Gründen der Maßstäblichkeit im FNP nicht möglich ist. Mit der Festsetzung von noch derzeit als Wald klassifizierten Flächen als Grünflächen mit Pflanzbindung bzw. als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird das Planungsziel des Erhalts der vorhandenen Bäume als Puffer und Sichtschutz gesichert. Aus Sicht der Stadt Zossen kann der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt angesehen werden. Eine Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Unabhängig vom Ergebnis der Prüfung kann gemäß § 8 Abs. 4 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan).

Da es im Zusammenhang mit dem anhängigen Gerichtsverfahren hinsichtlich der strittigen Einfriedung erforderlich ist, den Bebauungsplan so schnell wie möglich zum Satzungsbeschluss zu führen, um nicht nur Planungssicherheit, sondern auch eine neue Beurteilungsgrundlage für das laufende Gerichtsverfahren zu erlangen, soll der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB weitergeführt werden.

Gem. § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert

oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Die Stadt Zossen hat im Januar 2019 beschlossen, den Flächennutzungsplan erneut zu ändern. Die Darstellung für den Bereich des Wasserwerks Lindenbrück soll hinsichtlich der Zufahrt und der Grünfläche angepasst werden.

### **3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und wiederholt zur erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB wurde die Raumordnungsbehörde angefragt und um Stellungnahme gebeten.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) teilte mit Schreiben vom 18.08.2017 und 11.01.2019 die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit.

#### Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009,
- Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (RegPI HF 2020) vom 16.12.2014 (Amtsblatt für Brandenburg 2015, S. 970 ff.).

#### Bewertung

Laut der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg ist die Planungsabsicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

#### Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Stadt Zossen ist gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B als Mittelzentrum gemäß Ziel 2.9 LEP B-B gekennzeichnet. Die Festlegungskarte des RegPI HF 2020 enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Darstellungen.

#### Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

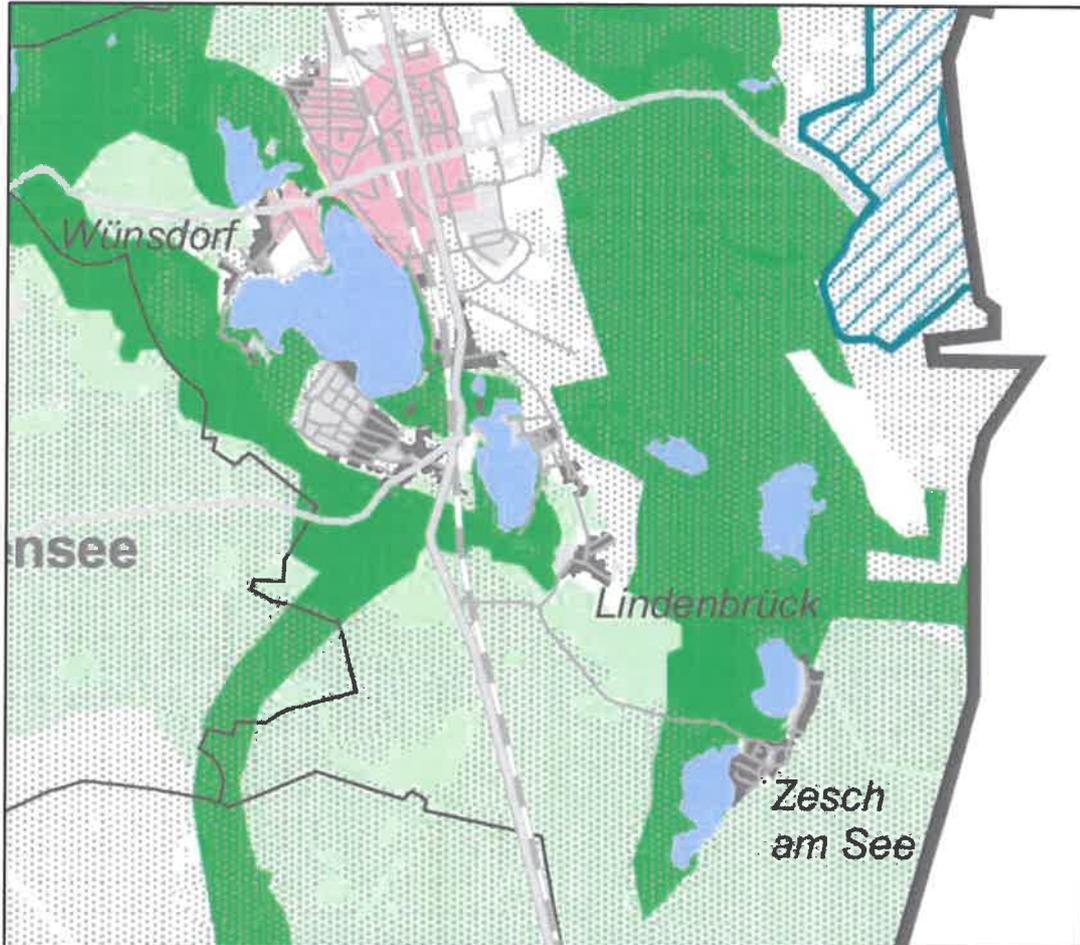
#### Hinweise

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich z. Zt. im Aufstellungsverfahren. Der 2. Entwurf zum LEP HR wurde am 19.12.2017 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligt, die öffentliche Auslegung ist abgeschlossen. Der Entwurf des LEP HR kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche der rechtswirksame LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleibt.

### 3.3 Ziele der Regionalplanung

Im Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wird der Geltungsbereich in der topographischen Darstellung als „Sonstige Bebauung“ umgeben von „Wald“ dargestellt. Weitere Festlegungen werden für das Plangebiet nicht getroffen.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan.



Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), Träger der Regionalplanung in der Region Havelland Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplanes als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18. Juni 2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten. Rechtswirksame Ziele und Grundsätze der Regionalplanung entfalten gemäß § 3 Abs. 1 ROG entsprechende Steuerungswirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherheit der Region.

Die Regionale Planungsgemeinschaft erklärte in ihrer Stellungnahme von 22.08.2017, dass das Planvorhaben die Belange der Regionalplanung nicht berührt.

**Bemerkung:**

*Mit insgesamt acht Urteilen vom 5. Juli 2018 (AZ: OVG 2 A 2.16 u.a.) wurde der von der Regionalen Planungsgesellschaft Havelland-Fläming erstellte Regionalplan Havelland-Fläming vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärt. Die Nichtigkeit des Regionalplanes Havelland-Fläming ist mit Stand vom 07.08.2018 allerdings noch nicht rechtskräftig bekannt gemacht worden, sodass die Grundsätze der Regionalplanung, die die Ziele des LEP B-B konkretisieren, vorerst weiterhin Beachtung finden.*

## **4 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet und damit das gesamte Flurstück soll als Standort für das Wasserwerk ausgewiesen und dauerhaft gesichert werden. Mit dem Bebauungsplan soll dem Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden, der gleichzeitig Betreiber des Wasserwerkes und Eigentümer des Flurstückes (Plangebietes) ist, die Möglichkeit der baulichen Entwicklung eingeräumt und die Handlungshoheit über das Betriebsgelände gewährleistet werden. Neben der Sicherung des vorhandenen Anlagenbestandes und Abrundung durch Festsetzung als Versorgungsfläche, soll das gesamte Grundstück durch eine angemessene Einfriedung vor der Nutzung Dritter gesichert werden.

Im Plangebiet soll langfristig auch eine erforderliche Erweiterung der technischen Anlagen planungsrechtlich ermöglicht werden. Die vorhandenen Waldflächen sollen in ihrer Vegetation im Wesentlichen erhalten bleiben aber planungsrechtlich als Grünfläche festgesetzt werden. Sie sollen auch weiterhin einen Sichtschutz bieten.

Insgesamt dient der Bebauungsplan der Sicherung und Entwicklungsmöglichkeit der Anlagen des Wasserwerkes und damit der Sicherung der mengen- und qualitätsgerechten Gewährleistung der Trinkwasserversorgung großer Teile der Bevölkerung der Stadt Zossen und einiger Nachbargemeinden.

## **5 Planinhalt und Festsetzungen**

### **5.1 Fläche für Versorgungsanlagen**

Im Plangebiet wird der überwiegende Teil als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasserwerk gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt.

Das Plangebiet ist bereits Standort des Wasserwerkes Lindenbrück. Heute nehmen die betrieblichen Anlagen des Wasserwerkes einen Großteil des Grundstückes in Anspruch. Die Versorgungsfunktion und damit die Bedeutung des Wasserwerkes nehmen seit vielen Jahren aufgrund steigender Anschluss- und Nutzungszahlen kontinuierlich zu.

Durch die Festsetzung der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasserwerk wird die Versorgungseinrichtung planungsrechtlich gesichert und damit die Versorgung der Bevölkerung auch zukünftig gewährleistet. Durch ergänzende textliche Festsetzungen wird die festgesetzte Nutzung qualifiziert.

Zulässig sind alle Haupt- und Nebenanlagen, die der Gewinnung und Aufbereitung von Grundwasser sowie zur Wasserversorgung dienen.

Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen sind alle Haupt- und Nebenanlagen, die der Grundwassergewinnung, -aufbereitung und -lagerung dienen, zulässig. Darüber hinaus zählen zu den Nebenanlagen beispielsweise auch Absatzbecken, Lagerflächen und technische Versorgungseinrichtungen.

Erforderliche Stellplätze und Garagen sowie die Zufahrten und Fuß- Rad- und Wirtschaftswege sind zulässig.

Da die vorhandene, naturnahgestaltete Versickerungsfläche auch zukünftig keine bauliche Veränderung erfahren soll und diese keine eigenständige Entsorgungsfläche darstellt, wurde diese nicht mehr als gesonderte Entsorgungsfläche, sondern als Grünfläche festgesetzt. (Siehe auch Abschnitt 5.3.1 Private Grünfläche zur Sicherung der Versickerung von Niederschlags- und unbelastetem Prozesswasser)

Darüber hinaus sind für den Betriebsablauf erforderlichen Wege und Stellplätze zulässig. Um die Grundwasserneubildung nicht übermäßig einzuschränken, wird festgesetzt, dass die Wege und Stellplätze in luftdurchlässiger Deckschicht zu gestalten sind. Zur Sicherung dieses Ziels wurde nachfolgende Textfestsetzung aufgenommen:

In der Fläche für Versorgungsanlagen ist die Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. wassergebundene Decke, Rasensteine oder Schotterrasen) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Die vorhandene Zufahrt ist davon nicht betroffen. Sie bleibt unverändert erhalten.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksfläche**

Um der Forderung, das Maß der baulichen Nutzung auf das notwendige Maß zu beschränken, gerecht zu werden, wurde nicht nur die Versorgungsfläche reduziert, sondern auch die Grundflächenzahl mit 0,6 beschränkt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Mit Hilfe der Baugrenze wird die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück geregelt. Gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO dürfen Baugrenzen durch Gebäude nicht überschritten werden. Ein Zurücktreten der baulichen Anlage gegenüber der Baugrenze ist jedoch erlaubt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann in geringfügigem Ausmaß im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.

Zur Sicherung des vorhandenen baulichen Bestandes und der möglichen Erweiterungsfläche wird ein Baufenster zeichnerisch festgesetzt. Durch die Festsetzung eines Baufeldes, was auch die Randflächen einbezieht, kann auch eine Erweiterung der technischen Anlagen erfolgen.

Darüber hinaus sind außerhalb des Baufeldes Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.

## **5.3 Private Grünflächen**

Nach Auswertung der Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren und der Überprüfung der Nutzungsziele im Einzelnen sowie der Zielstellung, so viel Vegetation wie möglich zu erhalten, wurde die Festsetzung der privaten Grünflächen erweitert. Um den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft auf ein Mindestmaß zu begrenzen, wurden die Grünflächen zusätzlich mit Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. Pflanzbindung überlagert.

Bei der Bilanzierung dieser Flächen der Waldumwandlung ist eine Reduzierung des Ausgleichsfaktors möglich, so dass die Aufwendungen für Ersatzpflanzungen bzw. waldverbessernde Maßnahmen reduziert werden kann.

### **5.3.1 Private Grünfläche zur Sicherung der Versickerung von Niederschlags- und unbelastetem Prozesswasser**

Zum Betrieb des Wasserwerkes gehört im nordöstlichen Bereich eine Fläche, die der Versickerung von Niederschlags-, Rückspül- und sonstigem unbelasteten Trink- und Rohwasser dient. Die Fläche ist naturbelassen und unbefestigt und soll auch zukünftig so erhalten bleiben.

Sie ist derzeit als eine Art Nebenanlage bereits Teil der technischen Anlagen des Wasserwerkes und stellt eine technisch notwendige Versickerungsfläche im Falle des mehrmals jährlich notwendigen Abschlagens des Wassers aus den entsprechenden Behältern des Wasserwerkes dar. Sie steht außerdem zur Verfügung, um im Notfall Wasser abschlagen zu können. Gleichzeitig dient die Fläche zur notwendigen Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück. Der Erhalt dieser Funktion wurde über eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und eine klarstellende Textfestsetzung gesichert. Die Funktionsfähigkeit des Natur- und Lebensraumes an dieser Stelle wird somit gewährleistet.

Der Kern der Versickerungsfläche ist als naturnahes, beschattetes temporäres Kleingewässer (Biotop-Code 02132) gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt. Natürliche und naturnahe Bereiche stehender Binnengewässer, einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation, sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche sind unabhängig von ihrer Entstehung generell gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG gesetzlich geschützt und dürfen weder zerstört noch sonstig erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Zur Sicherung der Fläche des geschützten Biotops wird auf diese in der Planzeichnung mit der Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, geschützter Biototyp nach § 30 BNatSchG hingewiesen. Dementsprechend der bereits genannten Textfestsetzung zur naturnahen Gestaltung der Versickerungsfläche sind keine Auswirkungen für das geschützte Biotop zu erwarten.

Da auch diese Flächen seitens der Forstbehörde als Wald deklariert werden, ist auch für diese, trotz Ausweisung als Grünfläche, eine Waldumwandlung erforderlich.

Im Gegensatz zur Zulässigkeit von Einfriedungen in Waldflächen nach Waldgesetz ist die Einfriedung einer Grünfläche zulässig. Um eine transparente Gestaltung der Einfriedung und damit das Einfügen in den landschaftsraum zu gewährleisten, wird zusätzlich eine örtliche Bauvorschrift festgesetzt. (Siehe auch Abschnitte 5.4 und 5.5).

### **5.3.2 Private Grünflächen und Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Auch wenn es vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist, die planungsrechtliche Sicherung des Wasserwerkes unter Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten zu gewährleisten, sollen entsprechend der Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren zur Minderung des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft so viele Bäume und Vegetation, wie möglich, erhalten bleiben.

Mit dieser zeichnerischen Festsetzung soll gewährleistet werden, dass der Baumbestand in den ebenfalls zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen erhalten wird. Die Festsetzung beinhaltet auch, dass bei Abgang der Bäume Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind.

Aber auch für diese Flächen gilt, dass eine Waldumwandlung notwendig ist, um auch hier die Sicherungsbelange des Eigentümers durch das Erlauben einer Einfriedung zu beachten.

Die Belange des Naturschutzes bzw. der Forst (Wald) stehen in diesem Fall gegenüber dem öffentlichen Interesse des Betriebes des Wasserwerkes mit seiner Versorgungsfunktion zurück.

## **5.4 Textliche Festsetzungen**

### **A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 1 In der für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasserwerk gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzten Fläche sind alle Haupt- und Nebenanlagen, die der Gewinnung und Aufbereitung von Grundwasser sowie zur Wasserversorgung dienen, zulässig.
2. In der Fläche für Versorgungsanlagen ist die Befestigung von Wegen und Stellplatzflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. wassergebundene Decke, Rasensteine oder Schotterrasen) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
3. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient der Rückhaltung und Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sowie prozessbedingten Abschlagens von Spül-, Trink- und Rohwasser. Anlagen, die die Versickerung wesentlich beeinträchtigen (z. B. Beton- oder Asphaltflächen etc.), sind nicht zulässig. Die Bepflanzung ist zu erhalten.

### **B) Örtliche Bauvorschriften**

4. Transparente Einfriedungen (z. B. Stabgitterzäune, Maschendrahtzäune etc.) des Grundstücks sind ohne Sockel zulässig. Die Einfriedungen sind so zu gestalten, dass diese für Kleinsäuger durchlässig sind.  
(§ 97 Abs. 1 Nr. 1 BbgBD)

Die hiermit festgesetzte Gestaltung der Einfriedungen trägt dazu bei, dass sich die bauliche Anlage in die Umgebung und damit die Landschaft einfügt. Mit der Festsetzung, dass die Einfriedungen für Kleinsäuger durchlässig sind, besteht die Möglichkeit, dass sich diese Tiere weitestgehend frei in ihrem Lebensraum bewegen können.

## **5.5 Nachrichtliche Übernahmen (N) und Hinweise (H)**

### **1. Trinkwasserschutzzone (N)**

Das Trinkwasserschutzgebiet Lindenbrück wurde durch den Kreistagsbeschluss Zossen Nr. 0058 am 30. Juni 1986 festgelegt. Gemäß § 15 Abs. 3134 WG gilt das Trinkwasserschutzgebiet fort.

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich entsprechend der vorhandenen Nutzung als Wasserwerk mit Förderbrunnen in der Trinkwasserschutzzone II. Aufgrund der auf dem Gelände vorhandenen Brunnen zur Förderung des Grundwassers, befindet sich um die jeweiligen Brunnen die Trinkwasserschutzzone I mit einem Radius von 5 m.

### **2. Munitionsfreigabebescheinigung (H)**

Bei konkreten Bauvorhaben ist sofern notwendig eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

### **3. Bodendenkmale (H)**

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Stein- und Metallgegenstände, Knochen o. ä.

entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

#### 4. Biotop (H)

Teile der zum Wasserwerk gehörenden Versickerungsfläche stellen ein temporäres, naturnahes, verschattetes Kleingewässer dar, das zu erhalten ist.

#### 5. Artenschutz (H)

Notwendig werdende Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen grundsätzlich nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen.

## 6 Umweltbericht

*Siehe Umweltbericht zur Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB – gesondertes Dokument als Teil der Begründung*

## 7 Flächenverteilung

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| <b>Geltungsbereich</b>   | <b>20.653 m<sup>2</sup></b> |
| Davon:   |                             |
| Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasserwerk                          | 11.204 m <sup>2</sup>       |
| Private Grünfläche - Schutz, Pflege und Entwicklung / Versickerung incl. Geschützte Biotop | 2.771 m <sup>2</sup>        |
| Private Grünfläche – mit Pflanzbindung   | 6.678 m <sup>2</sup>        |

## **8 Beteiligungsverfahren**

### **8.1 Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der Beschluss zur Aufstellung des Textbebauungsplanes wurde am 04.12.2016 (Beschluss-Nr. 056/16) von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Aufgrund der Beurteilung als Vorhaben im Außenbereich wird das Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren und damit nach § 3 und 4 BauGB durchgeführt.

Nach Durchführung und Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurde die Überführung des Textbebauungsplanes in ein normales Bebauungsplanverfahren inklusive eines Umweltberichts mit Umweltprüfung als erforderlich erachtet. Der Aufstellungsbeschluss wurde neu gefasst (siehe Abschnitt 8.4).

### **8.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Auslegungsfristen der frühen Beteiligung zum Textbebauungsplan wurden im Amtsblatt für die Stadt Zossen Nr. 9/2017 am 24.07.2017 bekanntgemacht. Die Auslegung erfolgte zwischen dem 01. August 2017 und dem 18. August 2017.

Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

### **8.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.07.2017 um eine Stellungnahme zum Textbebauungsplan bis 01. September 2017 gebeten. Insgesamt gingen 17 Stellungnahmen ein.

Die Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden bezogen sich vorrangig auf den zunächst begonnenen Textbebauungsplan.

Im Rahmen der Verfahrensänderung hin zum normalen Bebauungsplanverfahren findet eine erneute Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden statt.

### **8.4 Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit**

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen wird der Bebauungsplan nicht mehr als Textbebauungsplan, sondern als Bebauungsplan im Regelverfahren weitergeführt.

Mit dem Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf wurde auch der Aufstellungsbeschluss angepasst (statt Textbebauungsplan, Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren). Auf eine erneute frühzeitige Beteiligung kann verzichtet werden, da die Planungsziele des Textbebauungsplanes im Prinzip beibehalten werden.

Nach Beschlussfassung des Entwurfs wurden die Behörden und TÖB erneut mit Schreiben vom 19.07.2018 beteiligt.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 31.07. bis 31.08.2018 durchgeführt.

Von den 22 Stellen, die beteiligt wurden, haben 14 eine Stellungnahme abgegeben. Aus der Öffentlichkeit wurde 2 Stellungnahmen abgegeben.

Aufgrund der Anregungen wurde der Bebauungsplan überarbeitet.

Die Fläche für die Versorgung und die mögliche überbaubare Fläche (Baufeld) wurden deutlich reduziert. Die Versickerungsfläche und weitere derzeit mit Bäumen bestandene Flächen wurde als Grünflächen ausgewiesen.

Die Textfestsetzungen und Hinweise wurden präzisiert und ergänzt.

Die Planzeichenerklärung wurde angepasst.

Aufgrund der umfassenden Änderungen wird eine erneute Beteiligung nach § 4a BauGB durchgeführt.

### **8.5 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und TÖB wurden erneut mit Schreiben vom 14.12.2018 erneut beteiligt.

Die erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB fand vom 02. 01. bis einschließlich 18. 01.2019 statt.

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen der Behörden wurde die Planzeichnung hinsichtlich der Darstellung der Abgrenzung des geschützten Biotops geändert. Die Legende und die Textfestsetzungen wurden entsprechend der Hinweise angepasst.

Die Begründung sowie der Umweltbericht wurden ergänzt.

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen vorgebracht.

Da durch die redaktionellen Ergänzungen und Anpassungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist keine erneute Beteiligung erforderlich.

### **8.6 Abwägungs- und Satzungsbeschluss, Mitteilung der Abwägungsergebnisse**

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 13.03.2019 wurde im Rahmen der Abwägung über den Umgang mit den Stellungnahmen beschlossen. Der B-Plan und die Begründung wurden entsprechend der Abwägungsergebnisse (Abwägungsbeschluss) angepasst, ergänzt und berichtigt. Die Textfestsetzungen und Hinweise auf der Planzeichnung wurden entsprechend angepasst bzw. berichtigt. Der Umweltbericht wurde ergänzt.

Da aufgrund der Abwägung keine wesentlichen Änderungen erforderlich wurden, wurde der Bebauungsplan „Wasserwerk Lindenbrück“ in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 13.03.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich der Anlagen wurde gebilligt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Die Mitteilung der Abwägungsergebnisse erfolgte mit Schreiben vom 18.03.2019.

## **9 Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **9.1 Maßnahmen der Bodenordnung und Grundstückserwerb**

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung oder zum Grundstückserwerb erforderlich.

## 9.2 Waldumwandlung

Der Baumbestand entlang der Grundstücksgrenzen und im nördlichen Bereich des Plangebietes wird derzeit seitens der Forstbehörde als Wald eingestuft. Sie dienen teilweise auch dem Betrieb des Wasserwerkes als notwendige Versickerungsfläche.

Der Bebauungsplan soll die Funktion des Wasserwerkes sichern und Möglichkeiten zur Erweiterung bieten. Gleichzeitig soll die Einfriedung der betrieblichen Anlagen planungsrechtlich gesichert werden. Zur Schaffung von Baurecht bedarf es der Zulassung zur Änderung der Nutzungsart Wald vorliegend in Fläche Wasserwerk (NA 12320) im Sinne des § 8 LWaldG. Wald darf nach § 8 Abs. 1 LWaldG nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Eine Umwandlung ist möglich, wenn die dafür erforderlichen forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen vorgenommen werden.

Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan forstrechtlich zu qualifizieren. Gemäß § 8 Abs. 2 LWaldG steht der Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gleich, wenn in einem rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind.

Damit der Bebauungsplan die Anforderungen zur Waldumwandlung und deren Kompensation gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG erfüllt, muss er zu nachfolgend genannten Inhalten Aussagen enthalten. Die Kompensationsmaßnahmen für die Waldinanspruchnahme werden im Bebauungsplan nach Art und Umfang (flurstücksgenau) geregelt. Die zeitliche Abfolge der Maßnahmen, die besonderen Genehmigungstatbestände werden ebenfalls abschließend im Bebauungsplan dargelegt.

Soweit die nachteiligen Wirkungen einer Umwandlung nicht ausgeglichen werden können, ist gemäß § 8 Abs. 4 LWaldG ein finanzieller Ausgleich durch Zahlung einer Walderhaltungsabgabe zu leisten.

Das Wasserwerk berührt als Versorgungseinrichtung öffentliche Belange in einem hohen Maß, was naturschutzfachliche Belangen überwiegt, sodass eine Waldumwandlung erforderlich ist.

Trotz der Waldumwandlung aus vorgenannten Gründen ist vorgesehen, einen großen Teil des Baumbestandes entlang der Grundstücksgrenzen mittels Festsetzung einer privaten Grünfläche und die Versickerungsfläche zu sichern. Dafür wird eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. zum Schutz, zur Pflege und zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft zeichnerisch festgesetzt.

Für die Waldumwandlung konnten Flächen im Naturraum Mittlere Mark ermittelt werden. Es handelt sich um bereits forst- und naturschutzrechtlich genehmigte Maßnahmen eines Drittanbieters. Die Erstaufforstungsfläche und Flächen für Waldumbaumaßnahmen in der erforderlichen Größe (siehe Umweltbericht) liegen im Landkreis Potsdam-Mittelmark in der Gemarkung Treuenbrietzen und im Landkreis Teltow-Fläming in der Gemarkung Holbeck der Gemeinde Nuthe-Urstromtal.

## 10 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 10.1 Verkehrliche Auswirkungen

Es werden keine verkehrlichen Auswirkungen erwartet.

## **10.2 Auswirkung auf Natur und Landschaft**

*Siehe Umweltbericht zur Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB – gesondertes Dokument.*

## **10.3 Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt**

Es werden keine Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt erwartet.

## **11 Rechtsgrundlagen**

- 1. Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- 4. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39])

## **Anlagen zur Begründung**