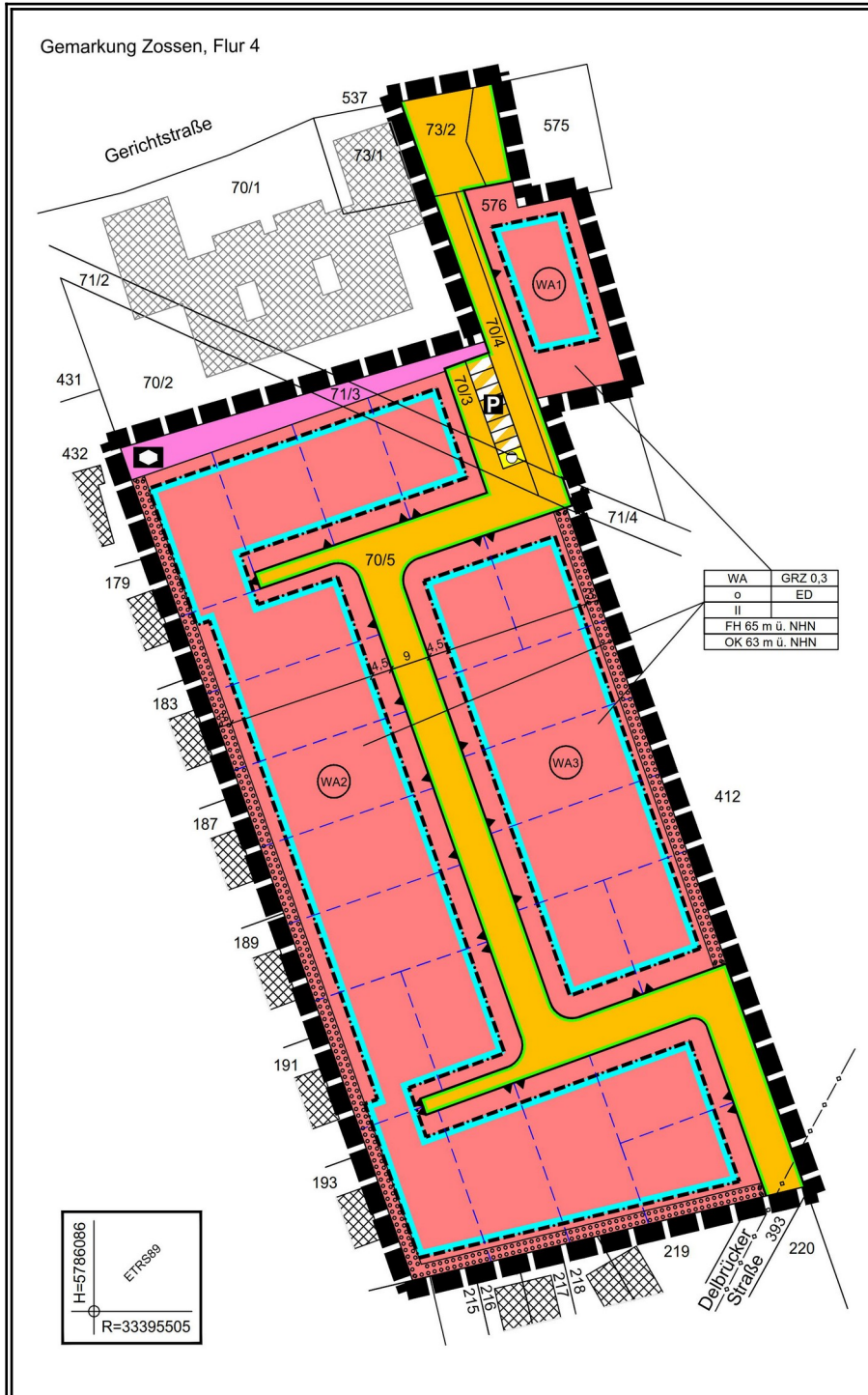


Begründung zum Bebauungsplan „Südlich Gerichtstraße 20“



Stadt Zossen

Stand: Fassung für den Satzungsbeschluss, 4. Januar 2022

Plangeber:



Stadt Zossen

Marktplatz 20
15806 Zossen

Tel. 033 77 / 30 40 - 0

E-Mail Service@SVZossen.Brandenburg.de

Auftraggeber:



Redat-Immobilien GmbH
Dr. André Schaloske

Hönowe r Straße 35
10318 Berlin

Tel. 030 / 50 898 160

E-Mail info@redat-immobilien.de

Auftragnehmer:



Stadtplanungskontor

Dipl.-Ing. Jürgen Thesing
Czeminskistraße 5
10829 Berlin

Tel. 030 / 280 45 281

E-Mail Thesing@jura-line.de



Grigoleit
Landschaftsarchitektur
Umweltplanung

Dipl.-Ing. Bert Grigoleit
Gaudystraße 7
10437 Berlin

Tel. 030 / 440 310 20

E-Mail info@buero-grigoleit.de

Inhalt

	Tabellenverzeichnis	5
	Abbildungsverzeichnis	6
	Verzeichnis der textlichen Festsetzungen	7
1.	Grundlagen	8
1.1	Anlass und Verlauf des Planverfahrens	8
1.2	Lage und Geltungsbereich	10
2.	Bestand	12
2.1	Nutzung und Bebauung	12
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	13
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	13
2.2	Verkehr und Erschließung	13
2.3	Ver- und Entsorgung	13
2.4	Soziale Infrastruktur	13
2.5	Denkmalschutz	13
2.6	Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	13
2.7	Lärmbelastung	14
3.	Entwicklungsziele und städtebauliches Konzept	15
3.1	Nutzung und Bebauung	17
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	17
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	21
3.1.2.1	Hauptanlagen	21
3.1.2.2	Überbaubare Grundstücksflächen	26
3.1.2.3	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen	26
3.1.2.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	26
3.1.3	Bauweise	28
3.1.4	Einfriedungen	28
3.2	Verkehr und Erschließung	29
3.3	Ver- und Entsorgung	32
3.4	Soziale Infrastruktur	35
3.5	Denkmalschutz	35
3.6	Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	35
3.7	Lärmschutz	36
4.	Umweltbericht	39
4.1	Einleitung	39
4.1.1	Inhalt und Ziel des Bebauungsplans	40
4.1.2	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	42
4.1.2.1	Naturschutz und Landschaftspflege	42
4.1.2.2	Artenschutz	48
4.1.2.3	Bodenschutz	48

4.1.2.4	Wasserhaushalt	49
4.1.2.5	Lärm	49
4.1.2.6	Luftqualität	50
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	50
4.2.1	Schutzgut Pflanzen und Biotope	50
4.2.1.1	Bestandsaufnahme	50
4.2.1.1.1	Beschreibung der Biotoptypen	51
4.2.1.1.2	Bewertung der Biotoptypen	54
4.2.1.1.3	Pflanzenarten der Roten Liste und geschützte Arten	57
4.2.1.1.4	Geschützte Bäume	58
4.2.1.2	Prognose	58
4.2.1.2.1	Vegetationsflächenverluste	58
4.2.1.2.2	Eingriff in den Baumbestand	59
4.2.2	Schutzgut Tiere und Lebensstätten	64
4.2.2.1	Bestandsaufnahme	64
4.2.2.1.1	Brutvögel (Aves)	64
4.2.2.1.2	Kriechtiere (Reptilia)	67
4.2.2.1.3	Insekten (Insecta)	69
4.2.2.2	Prognose	73
4.2.3	Schutzgut Boden	76
4.2.3.1	Bestandsaufnahme	76
4.2.3.2	Prognose	79
4.2.4	Schutzgut Wasser	82
4.2.4.1	Bestandsaufnahme	82
4.2.4.2	Prognose	82
4.2.5	Schutzgut Klima / Lufthygiene	83
4.2.5.1	Bestandsaufnahme	83
4.2.5.2	Prognose	84
4.2.6	Schutzgut Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung	85
4.2.6.1	Bestandsaufnahme	85
4.2.6.2	Prognose	88
4.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	89
4.2.7.1	Bestandsaufnahme	89
4.2.7.2	Prognose	90
4.2.8	Schutzgut Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen	91
4.2.8.1	Bestandsaufnahme	91
4.2.8.2	Prognose	91
4.3	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich von Beeinträchtigungen	92
4.3.1	Vermeidung und Minderung	93
4.3.1.1	Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	93
4.3.1.2	Maßnahme V1 (Bauzeitenregelung)	95
4.3.1.3	Maßnahme V2 (Reptilienschutzzaun)	95
4.3.1.4	Maßnahme V3 (Abfangen und Umsetzen von Zauneidechsen)	96
4.3.1.5	Maßnahme V4 (Ökologische Baubegleitung)	96
4.3.1.6	Umweltbildungsmaßnahme UB (Naturlehrpfad)	97
4.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz innerhalb des Geltungsbereichs	97

4.3.2.1	Maßnahme A1 (Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern)	97
4.3.2.2	Maßnahme A2 (Pflanzgebot Vorgarten)	97
4.3.2.3	Maßnahme A3 (Pflanzgebot Bäume)	98
4.3.3	Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz außerhalb des Geltungsbereichs	98
4.3.3.1	Maßnahme A _{CEF1} (Entwicklung / Aufwertung Trockenrasen)	99
4.3.3.2	Maßnahme A _{CEF2} (Aufwertung Lebensraum Zauneidechse)	100
4.3.3.3	Maßnahme K1 (Entwicklung Waldsaum)	101
4.3.3.4	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	103
4.3.4	Planungsalternativen	105
4.3.5	Pflanzenlisten	105
4.4	Zusätzliche Angaben	107
4.4.1	Merkmale der verwendeten Verfahren	107
4.4.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	107
4.4.3	Zusammenfassung des Umweltberichts	108
4.5	Quellenverzeichnis	109
5.	Textliche Inhalte des Bebauungsplans	111
5.1	Textliche Festsetzungen	111
5.1.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	111
5.1.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	115
5.2	Nachrichtliche Übernahme	115
5.3	Hinweise	116
	Anhang	117

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Baugrundstücksgrößen, zulässige Grundflächen, überbaubare Grundstücksflächen und realisierbare Grundflächen für Hauptanlagen	24
Tabelle 2: Zulässige Grundflächen für Nebenanlagen	28
Tabelle 3: Kriterien für die Bewertung der Biotoptypen	55
Tabelle 4: Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen	56
Tabelle 5: Flächenbilanz der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen	57
Tabelle 6: Vegetationsflächenbilanz	59
Tabelle 7: Baumbestand und unvermeidbare Fällungen	61
Tabelle 8: Auflistung der nachgewiesenen Vogelarten, deren Biotopbindung, Nistökologie, Schutz und Gefährdung	66
Tabelle 9: Nachweise der Zauneidechsen	68
Tabelle 10: Gefährdung und Schutz der Zauneidechse	69
Tabelle 11: Artenliste der Stechimmen der Untersuchungsfläche	71
Tabelle 12: Artenliste der Heuschrecken der Untersuchungsfläche	72
Tabelle 13: Artenliste der Tagfalter der Untersuchungsfläche	73
Tabelle 14: Versiegelungsbilanz	81
Tabelle 15: Beeinträchtigungsintensität / Betroffenheit der Schutzgüter	93
Tabelle 16: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	104

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebiets	10
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans	11
Abbildung 3: Blick über das Plangebiet gen Nordwesten	12
Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2018	16
Abbildung 5: Baugebiete und Erschließung – Variante 1	18
Abbildung 6: Baugebiete und Erschließung – Variante 2	19
Abbildung 7: Baugebiete und Erschließung – Variante 3	20
Abbildung 8: Erschließungs- und Parzellierungskonzept	22
Abbildung 9: Baugebiete und Erschließung – Variante 4	23
Abbildung 10: Lage und Nummerierung möglicher Baugrundstücke	25
Abbildung 11: Regelquerschnitte	30
Abbildung 12: Lageplan Straßenbau	31
Abbildung 13: Koordinierter Leitungsplan	34
Abbildung 14: Auszug aus dem Beschilderungsplan	37
Abbildung 15: Lage des Plangebiets	39
Abbildung 16: Geltungsbereich des Bebauungsplans	40
Abbildung 17: Bebauungsplan (1. Entwurf)	41
Abbildung 18: Baumbestand und unvermeidbare Baumfällungen	62
Abbildung 19: Bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB gemäß Ergänzungssatzung	63
Abbildung 20: Darstellung der Brutvogelreviere und Fundorte der Zauneidechse	65

Abbildung 21: Lage der Kernbohrungen / Rammsondierungen der Baugrunduntersuchung	77
Abbildung 22: Versiegelung Bestand (blau schraffierte Bereiche)	78
Abbildung 23: Geplante Versiegelung durch Hauptanlagen, Straßen und Gehwege	80
Abbildung 24: Südlicher Bereich des B-Plangebietes	86
Abbildung 25: Gehölzgruppe im Osten des Plangebiets	87
Abbildung 26: Im Norden angrenzende Grundstücksbrache	87
Abbildung 27: Östlicher Bereich des B-Plangebietes	87
Abbildung 28: Hochstaudenflur im Nordosten	88
Abbildung 29: Grenze des B-Plangebietes im Nordosten	88
Abbildung 30: CEF-Maßnahmenfläche und Eingriffsfläche (mit Reptilienschutzzaun)	96
Abbildung 31: Lage der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen (Flurstück 124, Flur 4, Gemarkung Zossen)	99
Abbildung 32: Ausgleichsmaßnahmenkonzept Büro HiBU Plan GmbH (Dezember 2021)	100
Abbildung 33: Lage der Kompensationsfläche in Relation zur Eingriffsfläche und zum Ersatzhabitat (grün = gesetzlich geschütztes Biotop)	102
Abbildung 34: Lageplan Kompensationsmaßnahme K1 (Waldsaumentwicklung)	102

Verzeichnis der textlichen Festsetzungen

Nr. 1 - Art der baulichen Nutzung - allgemeine Wohngebiete (WA)	111
Nr. 2 - Maß der baulichen Nutzung	112
Nr. 3 - Überbaubare Grundstücksflächen	112
Nr. 4 - Bauweise	112
Nr. 5 - Immissionsschutz	112
Nr. 6 - Befestigung der Wege, Zufahrten und Stellplätze in den Baugebieten	113
Nr. 7 - Anpflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken	113
Nr. 8 - Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern	113
Nr. 9 - Pflanzenlisten	113
Nr. 10 - Einfriedungen	115

1. Grundlagen

1.1 Anlass und Verlauf des Planverfahrens

Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)¹ aufgestellt, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschloss am 12. Dezember 2018, den Bebauungsplan „Südlich Gerichtstraße 20“ aufzustellen (Beschluss Nr. 070/18). Danach werden die folgenden Planungsziele angestrebt:

- ♦ Festsetzung von Wohngebieten entsprechend der Vorgabe des Flächennutzungsplans und
- ♦ Erschließung durch eine Straße von der Gerichtstraße bis zur Delbrücker Straße.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 2 BauGB (Aufstellung der Bauleitpläne); entsprechend ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und sind nach § 2a BauGB die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht darzustellen, der einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans bildet.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um entsprechend der seit über 20 Jahren kontinuierlich steigenden Zahl der Einwohner der Stadt Zossen zusätzliche Wohnbauflächen bieten zu können. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan vollständig als Wohnbaufläche dargestellt und liegt bisher im Außenbereich, weshalb eine Bebauung mit Wohnhäusern nur nach Aufstellung eines Bebauungsplans möglich ist. Um den steigenden Wohnraumbedarf befriedigen zu können, ist hier die Inanspruchnahme einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche erforderlich, die aber bereits vor vielen Jahren brach gefallen ist.

Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde im Amtsblatt Nr. 16/2018 bekanntgemacht und dabei darauf hingewiesen, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs erfolgt und dass parallel die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert werden.

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Am 18. Februar 2019 wurde im Amtsblatt Nr. 02/2019 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 26. Februar bis zum 26. März 2019 bekanntgemacht. Die Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 27. Februar 2019.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf erarbeitet und am 22. Juni 2021 von der Stadtverordnetenversammlung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB freigegeben. Die entsprechende Bekanntmachung erfolgte am 26. Juli 2021 im Amtsblatt für die Stadt Zossen Nr. 010/2021 und die Auslegung des Entwurfs in der Zeit vom 2. August bis zum 3. September 2021.

Aufgrund eines Abstimmungsgesprächs mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde das Maßnahmenkonzept für den Ausgleich auf außerhalb des Plangebiets liegenden Flächen ergänzt und in der Folge eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich, die am 27. September 2021 im Amtsblatt bekannt gemacht und in der Zeit vom 4. Oktober bis zum 18. Oktober 2021 durchgeführt wurde. Parallel wurden die betroffenen Behörden erneut beteiligt.

Im Anschluss wurden die hierzu eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und – soweit erforderlich – in die vorliegende Fassung für den Satzungsbeschluss eingearbeitet. Die Anregungen/Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde zum bisherigen Ausgleichsmaßnahmenkonzept wurden durch eine Ergänzung vollständig ausgeräumt.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich ca. 1 ½ km (Luftlinie) östlich der Stadtmitte von Zossen und grenzt im Norden an das Grundstück Gerichtstraße 20 (ehemals FDGB, künftig Hort), im Osten an eine Brachfläche und im Süden sowie Westen an ein Wohngebiet (vgl. Abbildung 1). Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 4 der Gemarkung Zossen die Flurstücke 70/3, 70/4, 70/5, 71/3, 71/4 (tlw.), 73/2 und 576 (tlw.). Das Plangebiet ist ca. 1,94 ha groß (vgl. Abbildung 2 auf Seite 11).



Abbildung 1: Lage des Plangebiets²

2 © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-de/by-2-0.

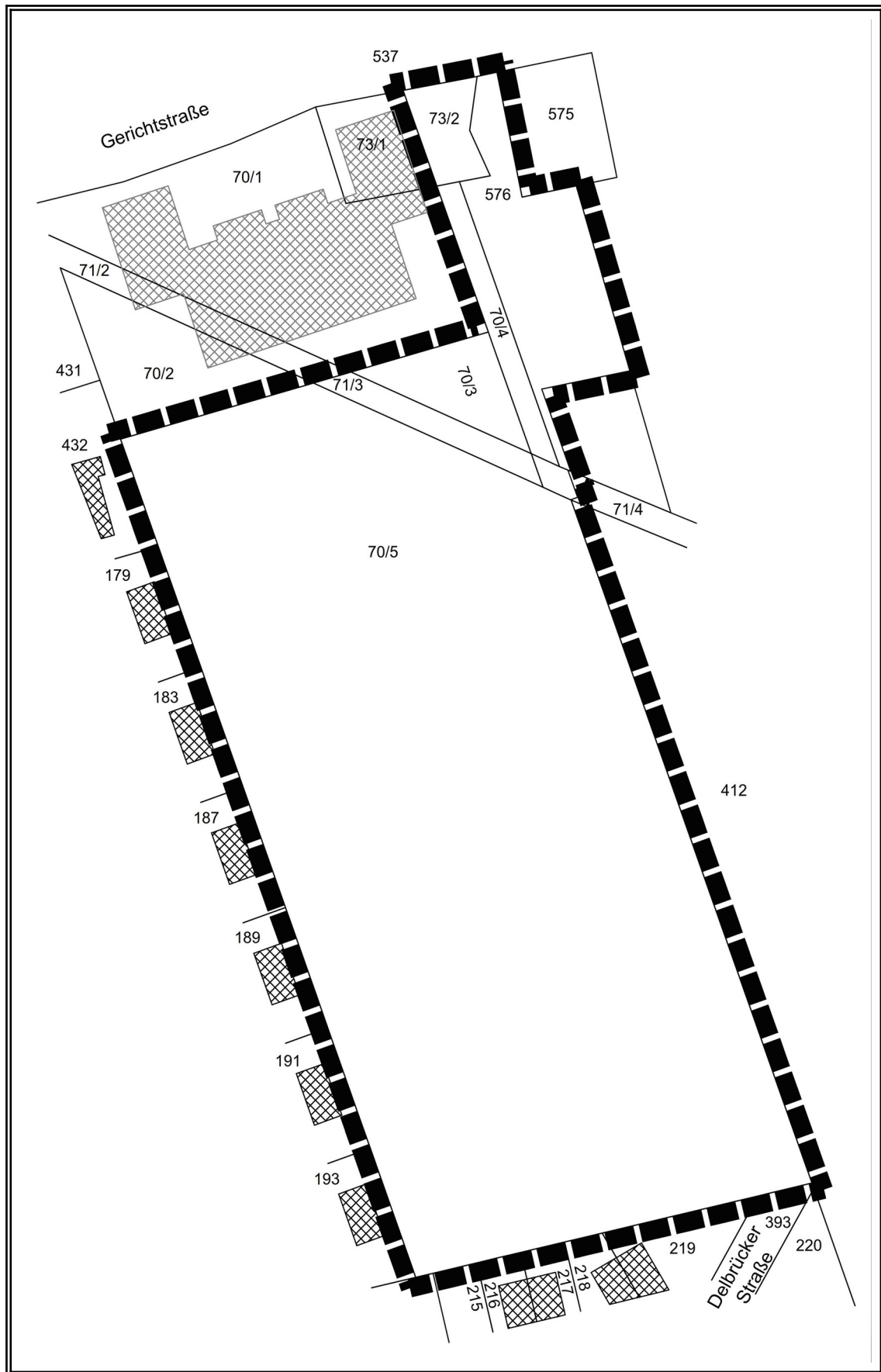


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans

2. Bestand

2.1 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet ist rund 1,94 ha groß, eine ehemalige landwirtschaftliche Nutzfläche und brach gefallen (vgl. Abbildung 3). Im Geltungsbereich gibt es keine baulichen Anlagen, die gesamte Fläche ist unversiegelt; allerdings lagern dort teilweise Gartenabfälle.



Abbildung 3: Blick über das Plangebiet gen Nordwesten

Da das Plangebiet im Außenbereich liegt, ist die Zulässigkeit von Vorhaben bisher nach § 35 BauGB zu beurteilen. Eine Wohnbebauung ist danach wegen der fehlenden Erschließung im Geltungsbereich bisher nicht zulässig. Die Ermittlung des Baurechts ist für die Berechnung des durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffs und des damit nach § 1a Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichs notwendig; denn § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bestimmt, dass für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung (dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan) erfolgt sind oder zulässig waren, kein Ausgleich erforderlich ist. Hier bedeutet dies: Da bisher kein Eingriff zulässig ist, sind die durch den Bebauungsplan gewährten Baurechte vollständig auszugleichen.

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es keine bauliche Nutzung.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Da es im Plangebiet keine baulichen Anlagen gibt und da bisher, wie bereits oben erläutert, keine Wohngebäude errichtet werden können, weil nur nach § 35 BauGB privilegierte Vorhaben zulässig sind, gibt es kein zu ermittelndes Maß der baulichen Nutzung.

2.2 Verkehr und Erschließung

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Gerichtstraße und im Südosten an die Delbrücker Straße. Es gibt keine Zufahrten und keine Erschließung im Plangebiet.

2.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bisher nicht erschlossen.

Laut Auskunft der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg vom 5. April 2018 befindet sich eine Gashochdruckleitung im südöstlichen Bereich des Plangebiets. Das Leitungsrecht ist im Grundbuch für das Flurstück 70/5 als beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Anlagenrecht) eingetragen.

2.4 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden.

2.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet gibt es keine Baudenkmale; auch Bodendenkmale sind bisher im Geltungsbereich nicht bekannt.

2.6 Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Zum Vorentwurf teilte die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming (UABB) mit, dass sich im nordöstlichen Bereich des Plangebiets (bzw. angrenzend) die vermutete Altablagerung „Gerichtstraße“ befinden würde, die im Altlastenkataster unter der Nummer 0348721146 erfasst und auch im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Um die geplante Wohnnutzung zu er-

möglichen, wurde eine Gefährdungsabschätzung durch das Fachbüro Fischer³ durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die UABB in der Stellungnahme vom 22. August 2019 mitteilte, dass keine Bedenken mehr gegen die geplante Bebauung bestehen. Auch hinsichtlich der Erweiterung des Plangebiets um Teilflächen des Flurstücks 576 hat die UABB in der Stellungnahme vom 17. August 2021 bestätigt, dass beim Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall keine Bedenken mehr bestehen – die vermuteten Alttablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich Gerichtstraße 20“.

2.7 Lärmbelastung

Das Landesamt für Umwelt – Abteilung Technischer Umweltschutz – wies in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, dass die (seinerzeit geplanten) Baugebiete nicht im Einwirkungsbereich der nördlich vorbeiführenden Bundesstraße B 246 lägen. Die Entfernung von der Fahrbahnmitte der Bundesstraße bis zur nächsten Baugrenze betrage rund 70 m. Zudem sei das Baugebiet durch den geplanten Hort optisch von der Straße getrennt. Gemäß der Straßennetzkartierung i.V.m. der Straßenverkehrsprognose des Landes Brandenburg ergibt sich für den Prognosezeitraum keine relevante Erhöhung der Verkehrsstärke. Erhebliche Verkehrsimmissionen im Plangebiet sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.⁴

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich um einen Teil des Flurstücks 576 erweitert und dort ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, welches näher an der Fahrbahn der Bundesstraße liegt (Entfernung der Baugrenze zur Fahrbahnmitte gut 40 m).

3 Ingenieurbüro für Bauüberwachung Fischer: Zossen, Gerichtstraße, Flur 4, Flurstücke 70/3, 70/4, 70/5, 71/2 und 71/3, Luckau 2019.

4 Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt – Abteilung Technischer Umweltschutz – vom 3. April 2019.

3. Entwicklungsziele und städtebauliches Konzept

Die Ziele des Bebauungsplans sind:

- ◆ Festsetzung von Wohngebieten entsprechend der Vorgabe des Flächennutzungsplans und
- ◆ Erschließung durch eine Straße von der Gerichtstraße bis zur Delbrücker Straße.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind ferner die Ziele der Raumordnung zu beachten, und zwar u.a. § 5 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro 2007)⁵, wonach

- ◆ die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte ausgerichtet werden soll und
- ◆ verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden sollen (z.B. durch eine Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Linien des schienengebundenen Personennahverkehrs).

Diese Ziele werden beim Bebauungsplan „Südlich Gerichtstraße 20“ umgesetzt; denn das Plangebiet liegt in einem zentralen Ort (Zossen ist Mittelzentrum) und das Plangebiet liegt nur gut 2 km (Luftlinie) östlich des Bahnhofs Zossen.

Beim Bebauungsplan „Südlich Gerichtstraße 20“ werden auch die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)⁶ beachtet, und zwar insbesondere

- ◆ der Grundsatz 5.1, gemäß dem die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden soll;
- ◆ das Ziel 5.2, gemäß dem neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen sind, und
- ◆ das Ziel 5.6, gemäß dem die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen sind, in denen eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich ist.

Die Beachtung der Grundsätze und Ziele der Landesplanung hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bestätigt.⁷

Und schließlich wird die Darstellung „Wohnbaufläche“ des Flächennutzungsplans der Stadt Zossen⁸ berücksichtigt (vgl. Abbildung 4 auf Seite 16).

5 Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 10. Oktober 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 17], S. 235, 236).

6 Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II/19, [Nr. 35]).

7 Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 31. August 2021.

8 Flächennutzungsplan der Stadt Zossen vom Juni 2018.

Die zur Erreichung der Planungsziele getroffenen Festsetzungen werden in den folgenden Kapiteln erläutert und begründet.

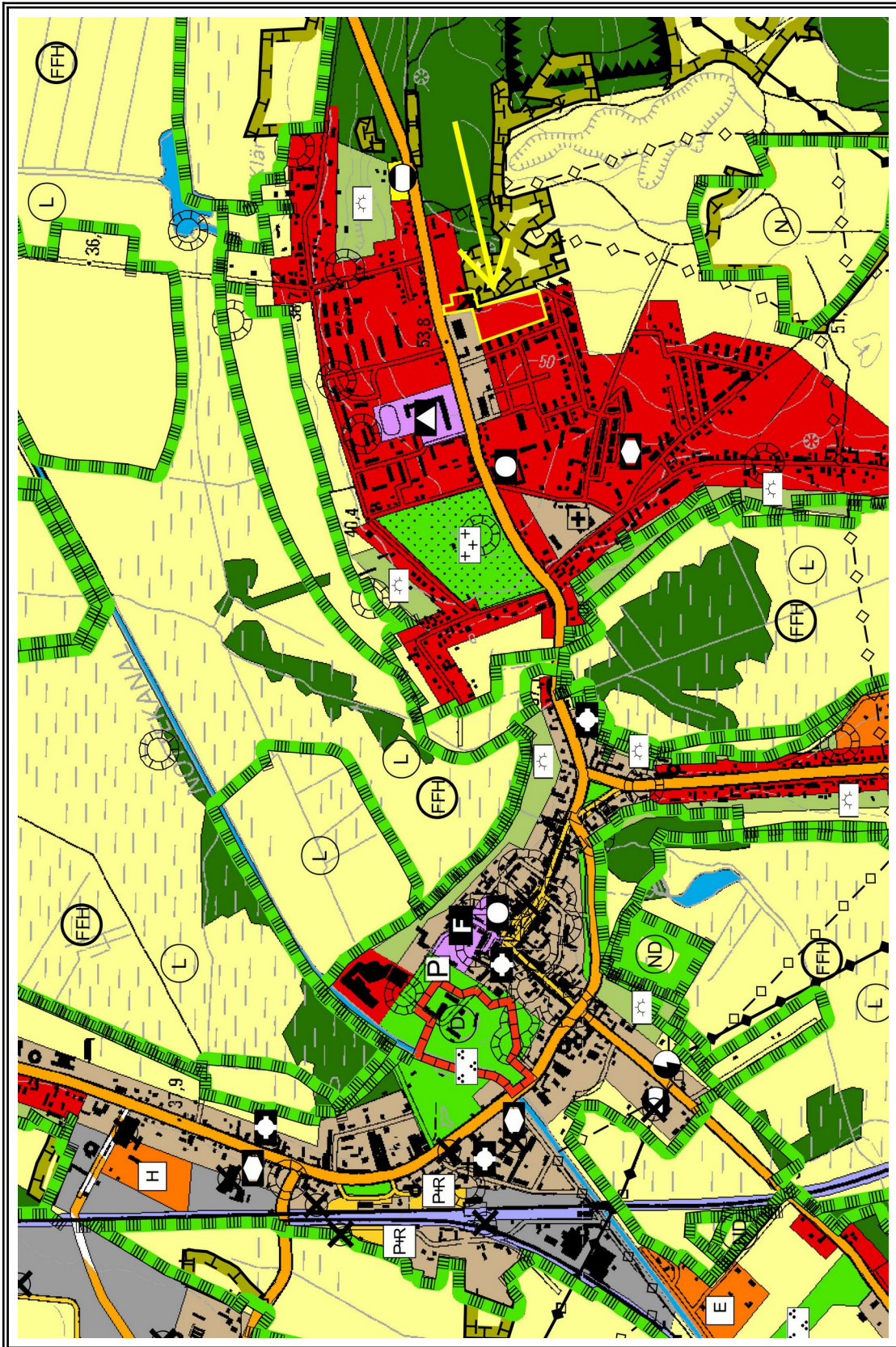


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2018

3.1 Nutzung und Bebauung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind „Bebauungspläne ... aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“. Wie bereits oben erwähnt, stellt der Flächennutzungsplan 2018 den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich Gerichtstraße 20“ vollständig als Wohnbaufläche dar (vgl. Abbildung 4 auf Seite 16). Entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO)⁹ soll aus der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (hier Wohnbaufläche) die besondere Art der baulichen Nutzung (hier allgemeine Wohngebiete – WA) entwickelt werden.

Demnach sind gemäß § 4 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

allgemein zulässig.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Außerdem können ausnahmsweise zugelassen werden:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
2. Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Gartenbaubetriebe und
3. Tankstellen.

Mit Betrieben des Beherbergungsgewerbes kann ein erhöhtes Verkehrsaufkommen verbunden sein, das inmitten eines Gebiets mit einer überwiegenden Wohnbebauung unerwünscht ist. Für zeitgemäße Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind die im Geltungsbereich zur Verfügung stehenden Flächen zu klein; zudem könnten Tankstellen zu einer unverhältnismäßigen Belastung der angrenzenden Wohnnutzungen sowie einem nicht verträglichen Zu- und Abgangsverkehr führen, so dass diese Arten von baulichen Anlagen im Plangebiet auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans wurden drei Varianten für die Bebauung und Erschließung geprüft, und zwar:

⁹ Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

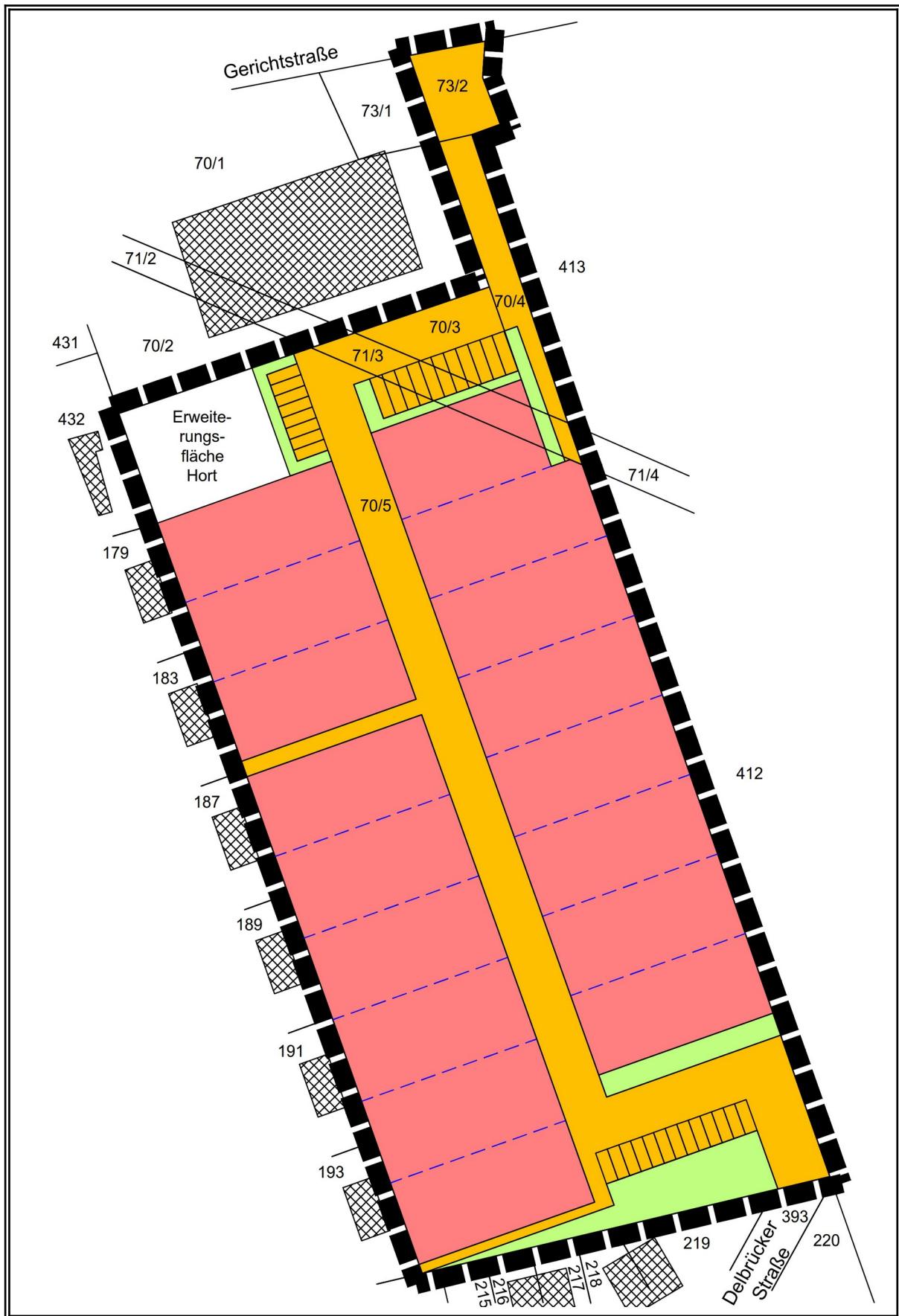


Abbildung 5: Baugebiete und Erschließung – Variante 1

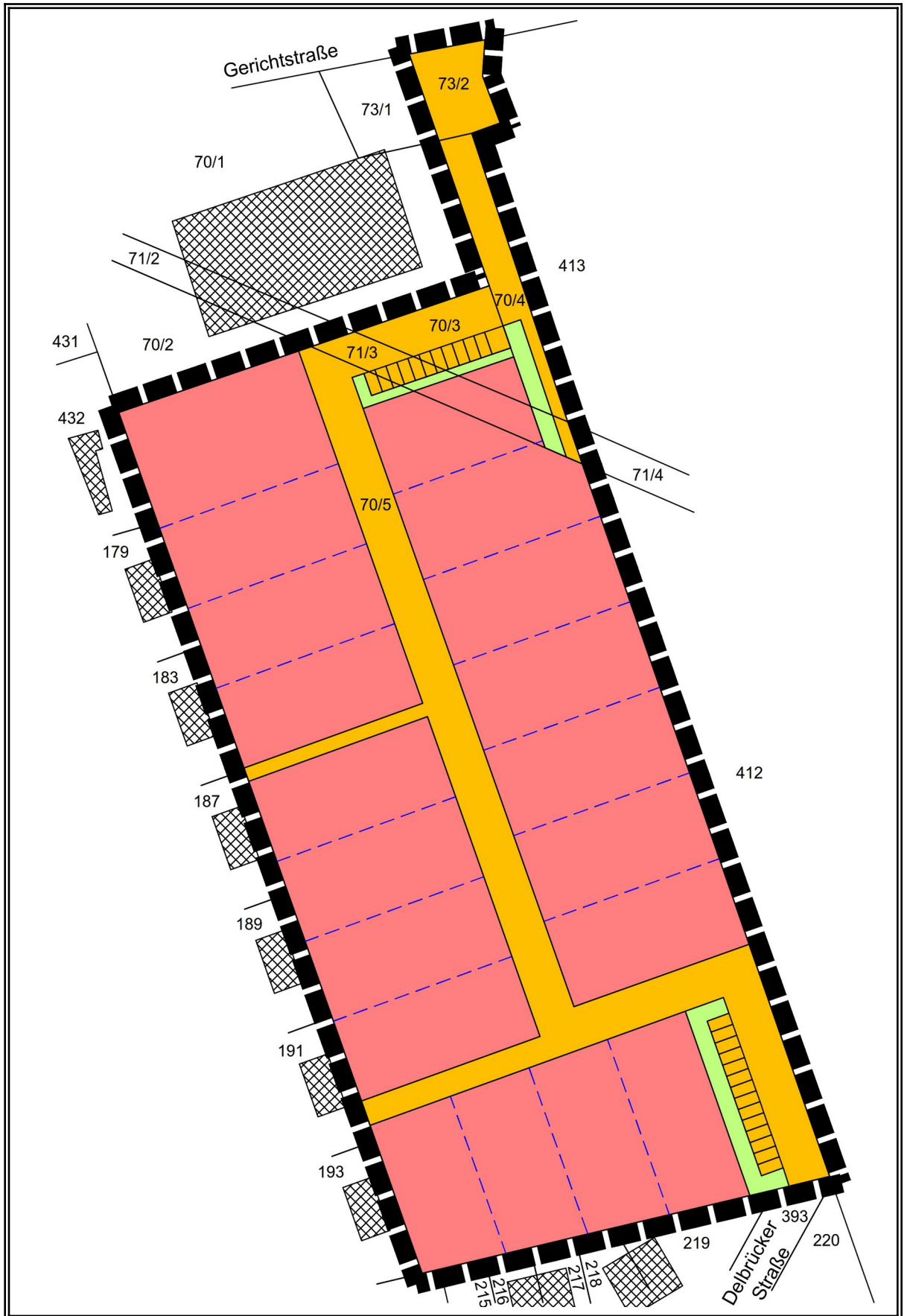


Abbildung 6: Baugebiete und Erschließung – Variante 2

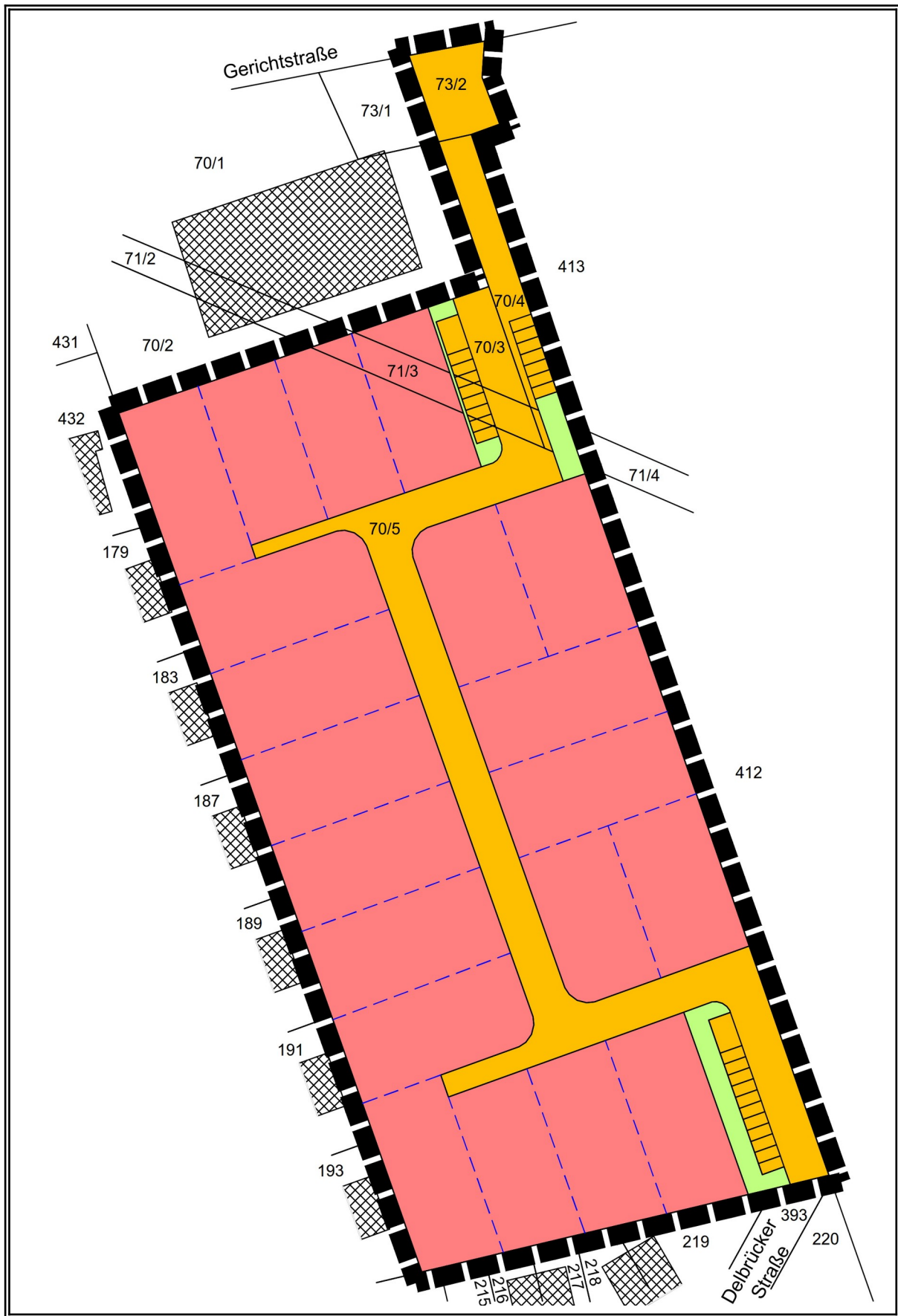


Abbildung 7: Baugebiete und Erschließung – Variante 3

Die drei Varianten unterscheiden sich vor allem hinsichtlich der Erweiterungsfläche für den Hort, der Ausrichtung und Lage der Baugrundstücke sowie der Erschließung. In Abstimmung mit der Stadt Zossen und den Fachbehörden, insbesondere Kita/Verkehrsplanung und der Unteren Naturschutzbehörde, wurde die Variante 4 (vgl. die Abbildungen 8 und 9 auf den Seiten 22 und 23) erarbeitet, die die Interessen aller Beteiligten berücksichtigt. Zudem erfolgte zwischenzeitlich eine Grundstücksbereinigung und zum Zweck der Straßenerweiterung ein Zukauf von Teilflächen vom Eigentümer des Flurstücks 576, die der Stadt Zossen kostenfrei zur Verfügung gestellt werden. Zudem werden im rückwärtigen Bereich der Kita (außerhalb des Plangebiets) insgesamt 8 Pkw-Stellplätze errichtet, so dass in einem von der Bundesstraße abgeschirmten Bereich die Eltern Ihre Kinder sicher übergeben können.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die städtebauliche Ordnung sind die Maße der Nutzung wie die zulässige Grundfläche für Haupt- und Nebenanlagen sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von besonderer Bedeutung. Die im Plangebiet festgesetzten Maße der Nutzung werden in den folgenden Kapiteln erläutert.

3.1.2.1 Hauptanlagen

In Anlehnung an das sich westlich anschließende Baugebiet und verschiedene Bebauungspläne der Stadt Zossen wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, womit sich die „zulässige Grundfläche“ ergibt, die (mit Hauptanlagen) überbaut werden darf.

Zur Überprüfung des planerischen Konzepts wurden für die bei der Variante 4 vorgeschlagenen Baugrundstücke deren Größen und durch Anwendung der GRZ die zulässigen Grundflächen sowie unter Beachtung der Abstandsregeln der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)¹⁰ die überbaubaren Grundstücksflächen ermittelt. Im letzten Schritt wurde die maximal realisierbare Grundfläche für Hauptanlagen festgestellt, da die zulässige Grundfläche nur verwirklicht werden kann, wenn die überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend dimensioniert sind.

Die Ergebnisse werden in der Tabelle 1 auf Seite 24 wiedergegeben. Die Lage und Nummerierung der möglichen Baugrundstücke können der Abbildung 10 auf Seite 25 entnommen werden.

¹⁰ Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]).

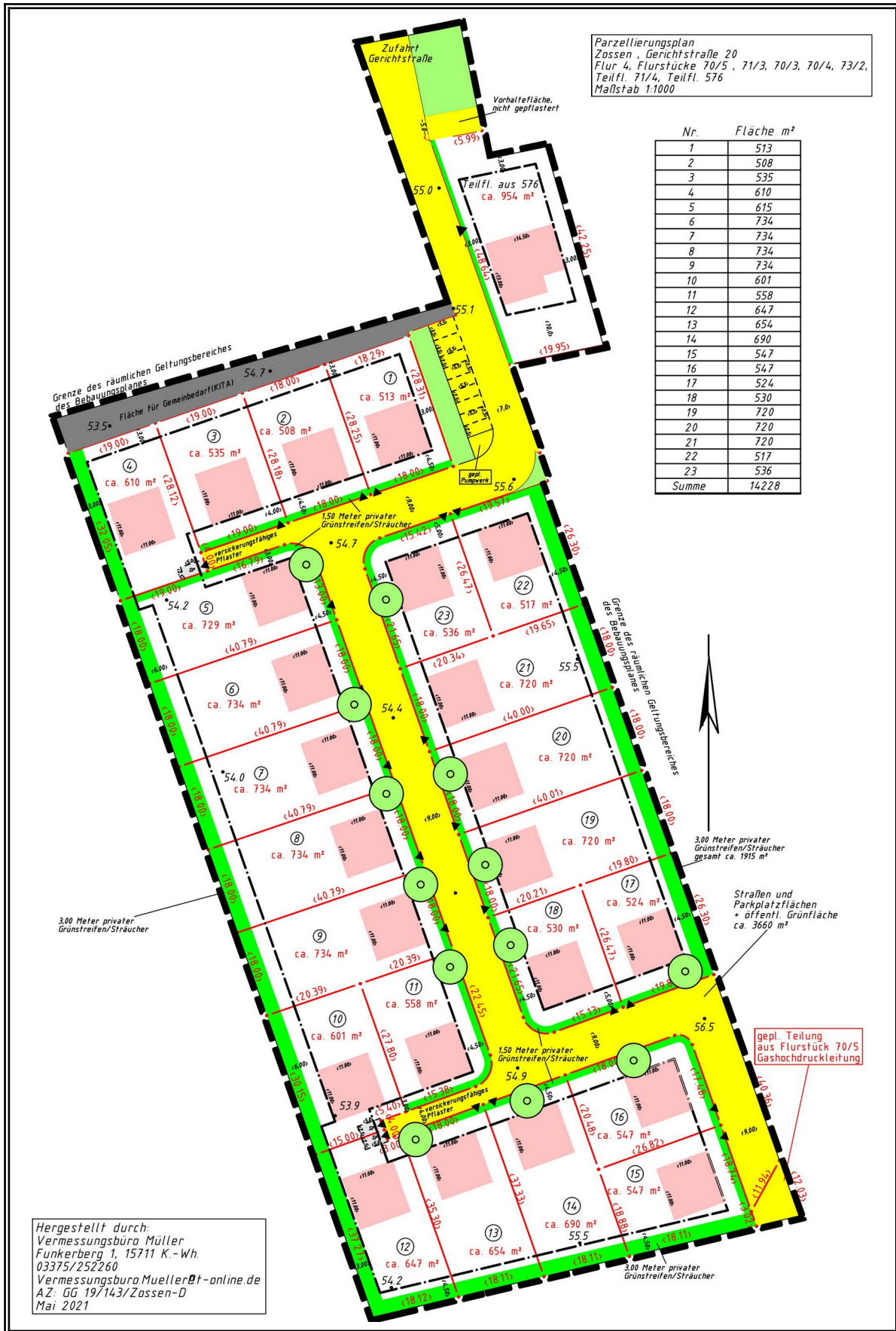


Abbildung 8: Erschließungs- und Parzellierungskonzept

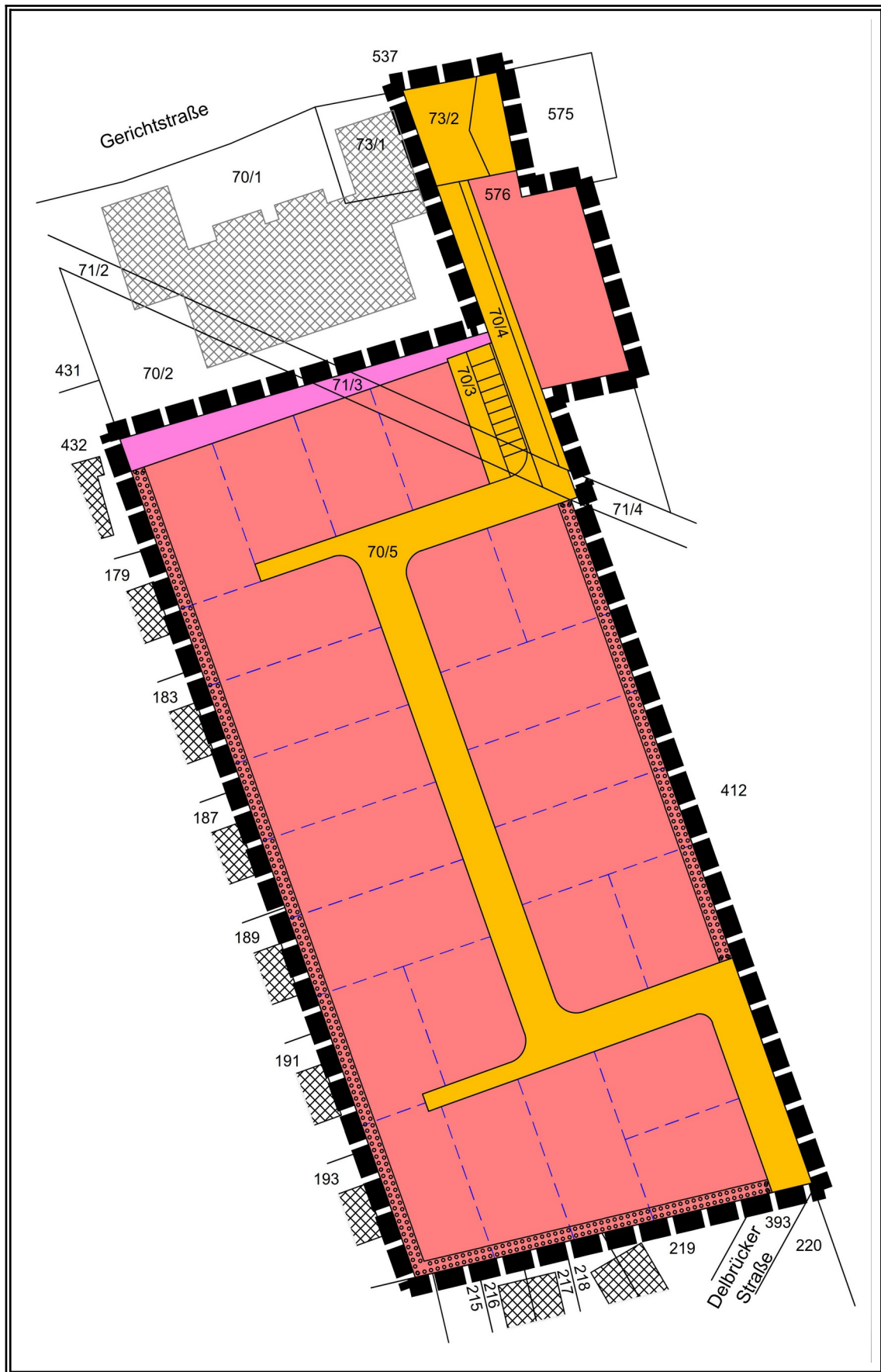


Abbildung 9: Baugebiete und Erschließung – Variante 4

Tabelle 1: Baugrundstücksgößen, zulässige Grundflächen, überbaubare Grundstücksflächen und realisierbare Grundflächen für Hauptanlagen

1	2	3	4	5	6
Baugrundstück Nr.	Größe des Baugrundstücks in m ²	Grundflächenzahl	zulässige Grundfläche in m ²	überbaubare Grundstücksfläche in m ²	max. realisierbare Grundfläche für Hauptanlagen in m ²
1	513	0,30	154	252	154
2	508	0,30	152	248	152
3	534	0,30	160	268	160
4	609	0,30	183	267	183
5	728	0,30	218	363	218
6	734	0,30	220	363	220
7	734	0,30	220	363	220
8	734	0,30	220	363	220
9	734	0,30	220	363	220
10	600	0,30	180	250	180
11	557	0,30	167	279	167
12	647	0,30	194	303	194
13	653	0,30	196	327	196
14	690	0,30	207	352	207
15	547	0,30	164	247	164
16	547	0,30	164	250	164
17	523	0,30	157	227	157
18	530	0,30	159	234	159
19	720	0,30	216	371	216
20	720	0,30	216	371	216
21	719	0,30	216	371	216
22	517	0,30	155	223	155
23	536	0,30	161	239	161
24	953	0,30	286	445	286
Summen	15.287		4.585	7.339	4.585

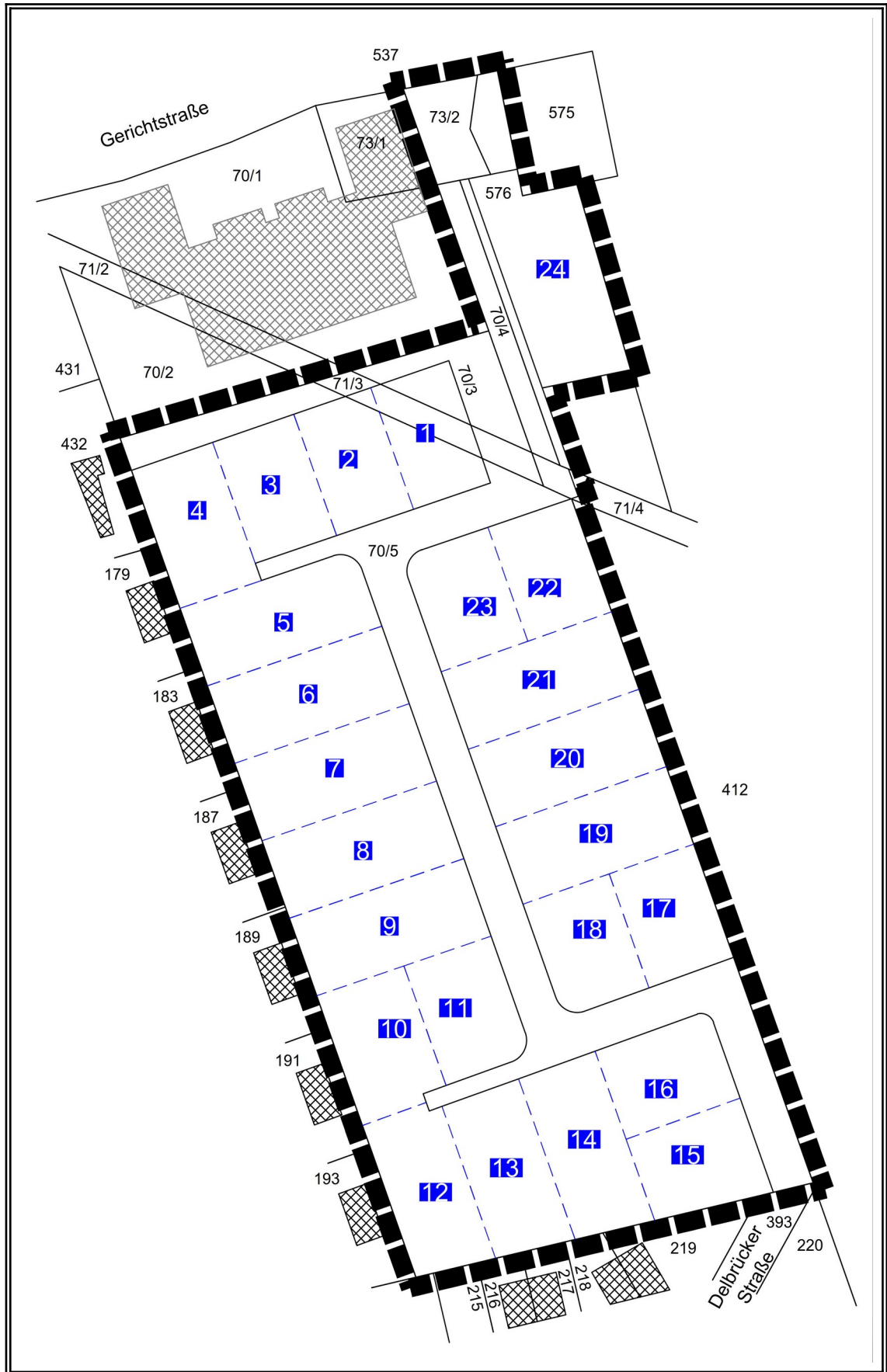


Abbildung 10: Lage und Nummerierung möglicher Baugrundstücke

3.1.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Hauptanlagen dürfen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, die in diesem Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt werden. Die Baugrenzen verlaufen parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen (überwiegend mit einem Abstand von 4,50 m). In den rückwärtigen (teils seitlichen) Bereichen halten die Baugrenzen unterschiedliche Abstände ein – mindestens aber einen Abstand von 3,00 m bis zur Grundstücksgrenze.

3.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse (für die Hauptanlagen) wird mit zwei als Höchstmaß festgesetzt, so dass eingeschossige, sogenannte 1 ½ geschossige und zweigeschossige Gebäude zulässig sind. Dies entspricht der typischen Bebauung in den Wohngebieten von Zossen. Diese Festsetzung dient einerseits einer flächensparenden Bauweise (z.B. durch die Möglichkeit des Dachgeschossausbaus), andererseits entspricht sie der Nachfrage hinsichtlich der Ausnutzung der Grundstücke.

Außerdem wird für Hauptanlagen eine Firsthöhe (für geneigte Dächer) von 10 m sowie eine Oberkante (für Flachdächer) von 8 m festgesetzt; dies ist für die heute üblichen Geschosshöhen bei Wohngebäuden ausreichend.

Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO werden eine Firsthöhe von 3,50 m und eine Oberkante von 3,00 m festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass sich diese baulichen Anlagen den Hauptanlagen unterordnen. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Firsthöhen und Oberkanten ist 55 m ü.NHN. im DHHN2016 (Höhe über Normalhöhen-Null im Deutsches Haupthöhennetz 2016).

Das Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung des Landkreises Teltow-Fläming teilte zum Vorentwurf mit, dass in der vorgeschlagenen textlichen Festsetzung § 2 Abs. 4 die Sätze 1 und 2 (Zahl der Vollgeschosse, Firsthöhe und Oberkante) gestrichen werden könnten, da diese Maße bereits durch die Nutzungsschablone in der Planzeichnung hinreichend bestimmt sind.¹¹ Der Anregung wurde gefolgt.

Das Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung regte ferner an, die textlichen Festsetzungen zu nummerieren und nicht als Paragraphen zu fassen. Der Anregung wurde ebenso gefolgt.

3.1.2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) gestattet gemäß § 6 Abs. 8, dass Garagen und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume mit nicht mehr als 3 m Wandhöhe und einer Länge von höchstens 9 m je Grundstücksgrenze in den Abstandsflä-

¹¹ Stellungnahme des Amtes für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung vom 4. April 2019.

chen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind, und zwar auch dann wenn sie nicht direkt an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden. Eine solche Bebauung nahe oder direkt an der Grundstücksgrenze darf insgesamt (also je Baugrundstück) eine Länge von 15 m nicht überschreiten. Ohne einschränkende Festsetzungen des Bebauungsplans könnte dies (u.a.) dazu führen, dass der Bereich der in Zossen üblichen Vorgärten durch Nebenanlagen dominiert wird.

Daher wird erstens festgesetzt, dass in den Baugebieten die Flächen zwischen den Verkehrsflächen und den Baugrenzen nicht mit Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bebaut werden dürfen. Hiervon ausgenommen werden jedoch Einfriedungen, Wege und Zufahrten sowie (sonstige) bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 1 m und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Zweitens wird festgesetzt, dass überdachte Stellplätze und Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Dadurch wird verhindert, dass diese baulichen Anlagen den Bereich der Vorgärten beherrschen.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden. Dabei wird beachtet, dass für den Fall, dass die zulässige Grundfläche durch Hauptanlagen nicht ausgeschöpft wird, die verbleibende zulässige Grundfläche für Nebenanlagen, Garagen etc. genutzt werden kann. Die zulässigen Grundflächen und zulässigen Überschreitungen für Nebenanlagen können der Tabelle 2 auf Seite 28 entnommen werden. Als Lesebeispiel soll das Baugrundstück 1 dienen:

In der Spalte 2 wird zunächst die zulässige Grundfläche wiedergegeben, wie sie in der Spalte 4 der Tabelle 1 auf Seite 24 ausgewiesen ist (hier beispielhaft für das Baugrundstück Nr. 1 mit 154 m²). Spalte 3 gibt die zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, relativ (hier 50 %), Spalte 4 absolut an (hier 77 m²). In der Spalte 5 ist die Summe der zulässigen Grundfläche und der Überschreitung für die Nebenanlagen zu finden (hier 231 m²).

Tabelle 2: Zulässige Grundflächen für Nebenanlagen

1	2	3	4	5
Baugrundstück Nr.	zulässige Grundfläche in m ²	für Nebenanlagen zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche in %	für Nebenanlagen zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche in m ²	Summe der zulässigen Grundfläche und der Überschreitung für Nebenanlagen in m ²
1	154	50	77	231
2	152	50	76	228
3	160	50	80	240
4	183	50	91	274
5	218	50	109	327
6	220	50	110	330
7	220	50	110	330
8	220	50	110	330
9	220	50	110	330
10	180	50	90	270
11	167	50	84	251
12	194	50	97	291
13	196	50	98	294
14	207	50	104	311
15	164	50	82	246
16	164	50	82	246
17	157	50	78	235
18	159	50	80	239
19	216	50	108	324
20	216	50	108	324
21	216	50	108	324
22	155	50	78	233
23	161	50	80	241
24	286	50	143	429
Summen	4.585		2.293	6.878

3.1.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind.

3.1.4 Einfriedungen

Für die städtebauliche Ordnung und das Erleben eines Baugebiets sind Einfriedungen von hoher Bedeutung, weshalb erstens festgesetzt wird, dass blickdichte bauliche Einfriedungen unzulässig sind. Ausgenommen sind an den Grenzen entlang

der Verkehrsflächen Sockel bis zu einer Höhe von 30 cm, wobei Türen und Tore der Zugänge und Zufahrten eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm Höhe aufweisen müssen. Diese Bodenfreiheit ist wegen des erhöhten Kleintieraufkommens infolge der sich östlich anschließenden großen Freiflächen erforderlich, und die Festsetzung erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, um einen Eingriff in den Lebensraum wildlebender Tiere zu vermeiden.

Zweitens wird festgesetzt, dass bauliche Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten dürfen. Und drittens wird wegen des Kleintierschutzes festgesetzt, dass bauliche Einfriedungen, die nicht an Verkehrsflächen grenzen, eine Bodenfreiheit von 10 cm haben müssen.

Das Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung wies in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, dass die textliche Festsetzung § 5 (Einfriedungen) eine örtliche Bauvorschrift sei und der Höhenbezugspunkt fehle; der Höhenbezug wurde ergänzt.¹²

3.2 Verkehr und Erschließung

Beim Vorentwurf wurde für die Fahrbahn eine Breite von 4,05 m vorgesehen; aufgrund der Hinweise zur zu geringen Fahrbahnbreite des Amtes für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung¹³, des Straßenverkehrsamtes¹⁴ und des Südbrandenburgischen Abfallzweckverbandes¹⁵ wurde die Straßenplanung überarbeitet; das Erschließungskonzept mit Stand 11. Mai 2021 sieht für das Plangebiet nun gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)¹⁶ zwei Regelquerschnitte entsprechend dem Typ Wohnstraße vor (vgl. Abbildung 11 auf Seite 30):

- ♦ im nördlichen Abschnitt (Länge knapp 100 m) eine Fahrbahnbreite von 5,70 m (inkl. 1,80 m Schutzstreifen für Fußgänger und Radfahrer) sowie
- ♦ im übrigen Abschnitt (Länge fast 250 m) eine Fahrbahnbreite von 5,05 m (zzgl. 1,72 m Gehweg und zzgl. Entwässerungsmulde, ca. 1,50 m) – vgl. Abbildung 12 auf Seite 31.

Bei den Kurvenradien wurde die Schleppkurve von dreiachsigen Entsorgungsfahrzeugen berücksichtigt; innerhalb der Verkehrsflächen ist keine Bepflanzung mit Sträuchern oder Bäumen vorgesehen.

Die Behinderten- und Seniorenbeauftragte des Landkreises wies darauf hin, dass die Verkehrsflächen barrierefrei auszuführen sind.¹⁷

12 Stellungnahme des Amtes für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung vom 4. April 2019.

13 Stellungnahme des Amtes für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung vom 4. April 2019.

14 Stellungnahme des Straßenverkehrsamt vom 22. März 2019.

15 Stellungnahme des Südbrandenburgischen Abfallzweckverbandes vom 11. März 2019.

16 Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RASt 06, Köln 2007.

17 Stellungnahme der Behinderten- und Seniorenbeauftragten vom 19. März 2019.

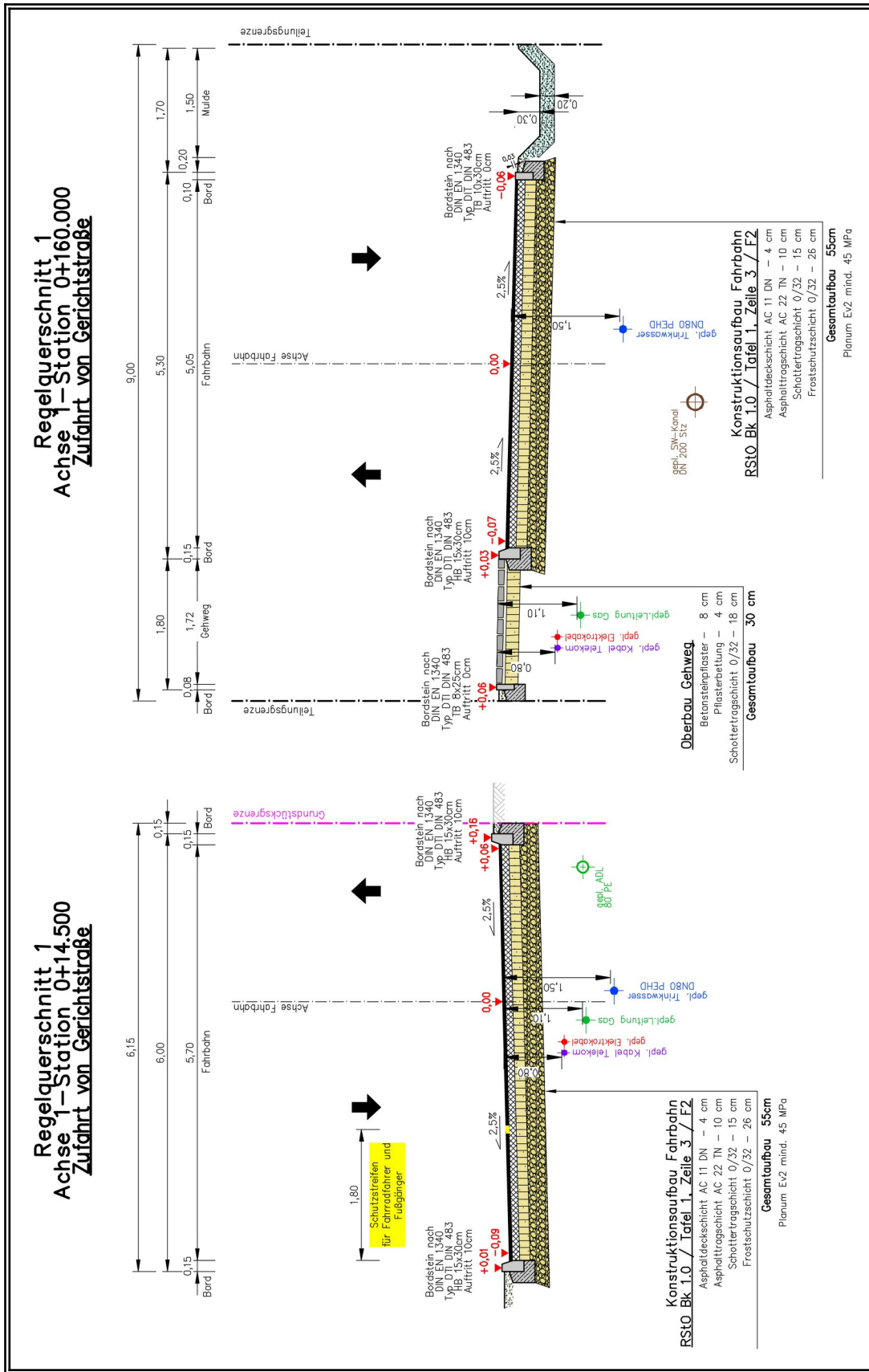


Abbildung 11: Regelquerschnitte¹⁸

18 Ingenieurbüro für Siedlungswasserwirtschaft und Straßenbau, Beelitz 2021.

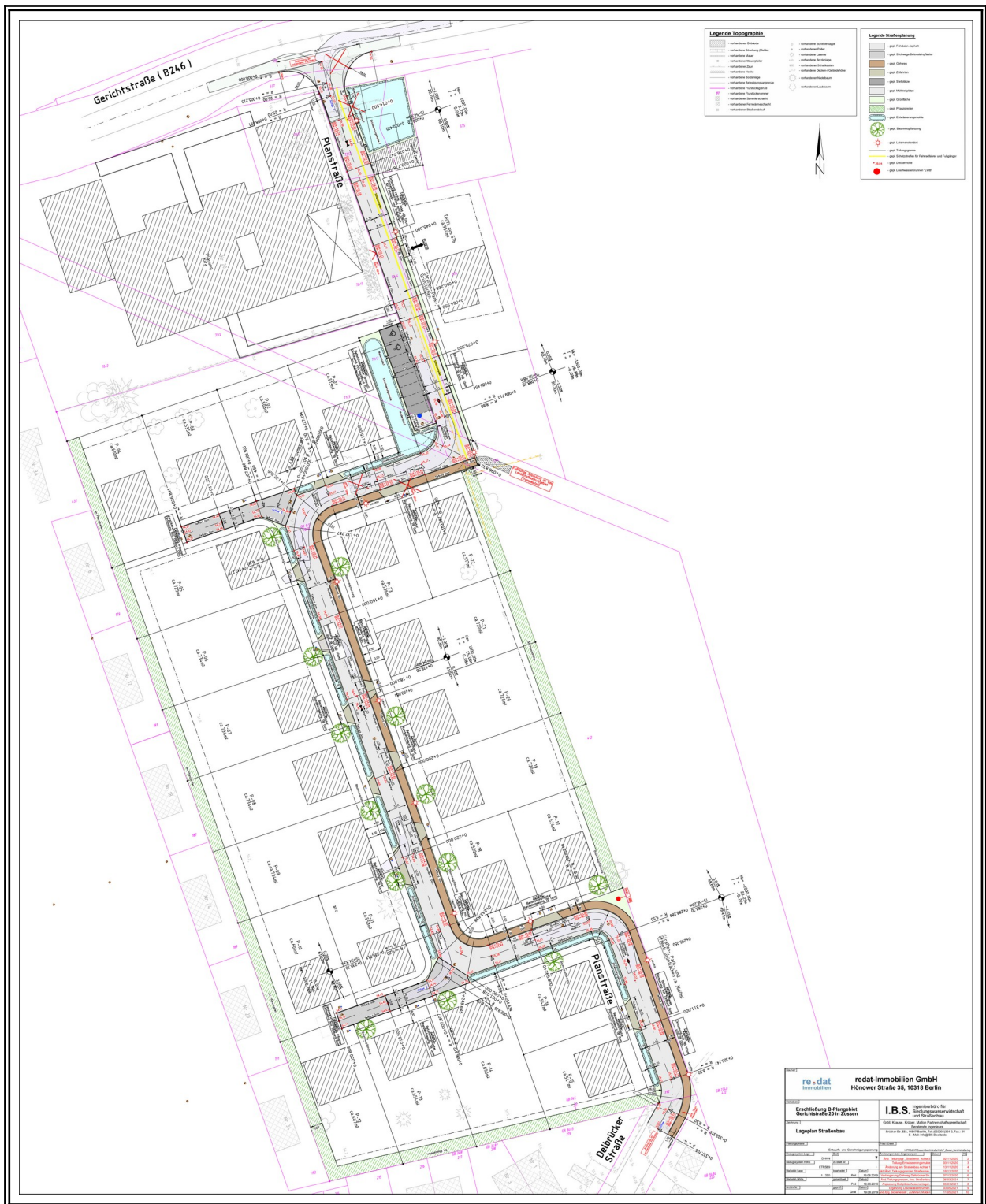


Abbildung 12: Lageplan Straßenbau¹⁹

Um Durchgangsverkehr und damit eine erhöhte Belastung der Bewohner sowohl im Geltungsbereich als auch im bereits vorhandenen, südwestlich angrenzenden Baugebiet zu vermeiden, wurde mit dem Tiefbauamt und dem Ordnungsamt abgestimmt, dass

¹⁹ Ingenieurbüro für Siedlungswasserwirtschaft und Straßenbau, Beelitz 2021.

-
- ◆ am nordöstlichen Ende der Delbrücker Straße das Verkehrszeichen 250 (Verbot für Fahrzeuge aller Art) mit dem Zusatz „Ver- und Entsorgung frei“ und
 - ◆ im Plangebiet auf der Höhe der südlichen T-Kreuzung das Verkehrssonderzeichen „Durchfahrt verboten – Anlieger frei“
- aufgestellt werden.

Der Landesbetrieb Straßenwesen hat der Anbindung der Planstraße an die Bundesstraße B 246 grundsätzlich zugestimmt, verwies aber auf die erforderliche – bereits vorliegende – Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zur Fällung einer im Bereich der Einmündung stockenden Kastanie.²⁰ Die Zustimmung zur Fällung der Kastanie wird von dem Satzungsbeschluss sowie drei Ersatzpflanzungen abhängig gemacht. Außerdem empfiehlt der Landesbetrieb einen fußläufigen Anschluss an und entlang der Gerichtstraße, dem mit der Verbreiterung der Planstraße durch den Erwerb von Teilflächen entsprochen wird. Weitere Hinweise zur Schmutz- und Abwasserbeseitigung, den Anschluss an Leitungen im Straßenkörper der B 246 und Lärmschutzmaßnahmen sind der Stellungnahme zu entnehmen.

Im nordöstlichen Abschnitt der Erschließungsstraße sind südlich des Hortgrundstückes 8 Pkw-Stellplätze vorgesehen (davon 2 behindertengerecht), die während der Betriebszeiten des Hortes diesem zur Verfügung stehen.

Um den Eingriff in den Naturhaushalt möglichst gering zu halten, wird für Wege, Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken festgesetzt, dass die Befestigung nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau erfolgen darf. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

3.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bisher nicht erschlossen; die Grundlage für die technischen Anlagen zum Zwecke der Ver- und Entsorgung des Wohngebiets bildet der zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabenträger geschlossene Erschließungsvertrag vom 2./13. Oktober 2021 nebst Anlagen, der mit Herstellung des Baurechts wirksam wird.

Für das für die Abwasserentsorgung aufgrund der Höhenunterschiede erforderliche Pumpwerk wird im Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ festgesetzt.

Der Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden wies in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die Gemeinden für die Löschwasserversorgung und -vorhaltung verantwortlich sind (§ 2 Abs. 1 & 2 Brandenburgisches Brand- und Katastro-

²⁰ Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenwesen vom 30. September 2021.

phenschutzgesetz - BbgBKG²¹).²² Unabhängig von der höchstens anzunehmenden Durchflussmenge des örtlichen Hydranten, welcher im Regelfall eine Dimensionierung von DN 80²³ aufweist, kann die Bereitstellung einer entsprechenden Löschwassermenge aus dem örtlichen Trinkwassernetz nicht garantiert werden, sondern es wird Löschwasser nur zur Erstbrandbekämpfung bis zum Druckabfall im Netz zur Verfügung gestellt.

In Abstimmung mit dem Tiefbauamt und dem Ordnungsamt/öffentliche Sicherheit der Stadt Zossen ist ein Löschwasserbrunnen südlich des geplanten Baugrundstücks Nr. 17 vorgesehen (vgl. Abbildung 10 auf Seite 25); Näheres regelt der Erschließungsvertrag. Das Ordnungsamt wies ergänzend darauf hin, dass die Planstraße mindestens den Forderungen der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr²⁴ entsprechen sollte; dies ist gegeben.²⁵

Die Deutsche Telekom wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass das Plangebiet auch hinsichtlich der Telekommunikation noch nicht erschlossen ist und bei Baumpflanzungen das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, Abschnitt 6, zu beachten ist.²⁶ Dies wurde beim Leitungsplan berücksichtigt.

Im Südosten des Plangebiets verläuft entlang der Delbrücker Straße eine Erdgasleitung der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mit einem Betriebsdruck von größer 4 bar, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird. Beidseitig der Leitung ist der Schutzstreifen 4 m breit; auf entsprechende Beschränkungen für bauliche Anlagen und Pflanzungen wird hingewiesen.

Der Südbrandenburgische Abfallzweckverband wies in seiner Stellungnahme zum Entwurf auf die für dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge erforderlichen Mindestfahrbahnbreiten und Kurvenradien sowie auf die für die Baugrundstücke an den Stichwegen notwendigen Stellplätze für die Abfallbehälter hin; dies wurde bei der Straßenplanung beachtet.²⁷

21 Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz – BbgBKG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S. 197), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 43], S. 25).

22 Stellungnahme Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden vom 5. März 2019 und Stellungnahme der Dahme-Nuthe Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft vom 17. September 2021.

23 Nennweite im Millimeter (Abkürzung DN von französisch diamètre nominal).

24 Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 – zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009.

25 Stellungnahme des Ordnungsamtes vom 13. August 2021.

26 Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 4. August 2021.

27 Stellungnahme des Südbrandenburgischen Abfallzweckverbandes vom 19. August 2021.

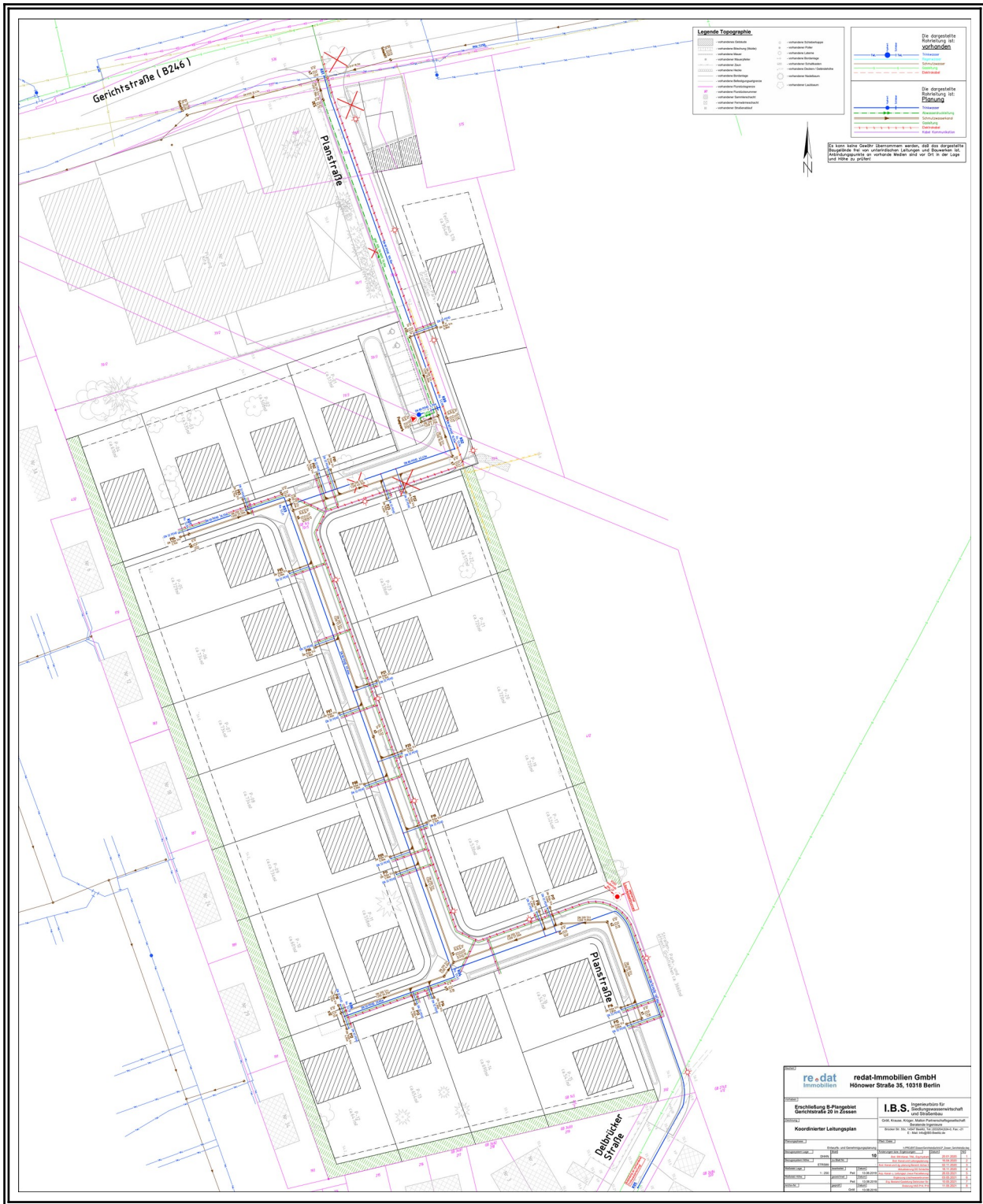


Abbildung 13: Koordinierter Leitungsplan²⁸

²⁸ Ingenieurbüro für Siedlungswasserwirtschaft und Straßenbau, Beelitz 2021.

3.4 Soziale Infrastruktur

Nördlich des Plangebiets ist an der Gerichtstraße der Bau einer städtischen Kita/ Hort geplant. Nach der Auslegung des Vorentwurfs wurde – unter Beachtung der eingegangenen Stellungnahmen – ein neues Erschließungs- und Parzellierungskonzept erarbeitet, welches das Ergebnis der Abwägung verschiedener Rahmenbedingungen ist, die sowohl für die Gestaltung des Baugebiets als auch für die Nutzung des Horts von Bedeutung sind. Dabei waren verkehrstechnische Aspekte, wie eine möglichst gefahrenfreie Anordnung der Pkw-Stellplätze für den Hort, die Zufahrt in das Wohngebiet einschließlich der Gestaltung der Einmündung und eine bereits erteilte Baugenehmigung zu berücksichtigen. Zur Sicherung der Umsetzung der Planung erfolgen Grundstücksbereinigungen zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabenträger sowie ein Zuerwerb von Flächen durch den Vorhabenträger zur Verbreiterung der Planstraße. Die Stadt Zossen hat zudem eine kostenfreie Teilfläche zur Erweiterung der Grundstücksfläche erhalten. Entsprechend wird im Bebauungsplan eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

3.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet gibt es keine Baudenkmale; auch Bodendenkmale sind bisher im Geltungsbereich nicht bekannt. Da aber dennoch Bodendenkmale vorkommen können, wird in die Planzeichnung ein Hinweis aufgenommen, wonach Erdarbeiten gemäß §§ 2, 9 und 19 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG²⁹) zwei Wochen vorher der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen sind. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist nach § 11 BbgDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen ein Bodendenkmal entdeckt worden ist. Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnis- und dokumentationspflichtig.

3.6 Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Zum Vorentwurf teilte die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming (UABB) mit, dass sich im nordöstlichen Bereich des Plangebiets (bzw. angrenzend) die vermutete Altablagerung „Gerichtstraße“ befinden würde, die im Altlastenkataster unter der Nummer 0348721146 erfasst und auch im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Um die geplante Wohnnutzung zu ermöglichen, wurde eine Gefährdungsabschätzung durch das Fachbüro Fischer³⁰ durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die UABB in der Stellungnahme vom 22. Au-

29 Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04 Bbg, S. 215).

30 Ingenieurbüro für Bauüberwachung Fischer: Zossen, Gerichtstraße, Flur 4, Flurstücke 70/3, 70/4, 70/5, 71/2 und 71/3, Luckau 2019.

gust 2019 mitteilte, dass keine Bedenken mehr gegen die geplante Bebauung bestehen. Auch hinsichtlich der Erweiterung des Plangebiets um Teilflächen des Flurstücks 576 hat die UABB in der Stellungnahme vom 17. August 2021 bestätigt, dass beim Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall keine Bedenken mehr bestehen – die vermuteten Altlablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich Gerichtstraße 20“.

Vorsorglich wird aber trotzdem ein Hinweis für die Planzeichnung vorgesehen, wonach die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde umgehend in Kenntnis zu setzen ist, wenn im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Aussehen, Form und/oder Konsistenz) des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden (§ 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz – BbgAbfBodG).³¹

Das Landesamt für Umwelt – Abteilung Wasserwirtschaft – teilte zum Vorentwurf mit, dass während Baumaßnahmen die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe besteht und daher sicherzustellen ist, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)³² und § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)³³).

Außerdem sollte die Versiegelung auf das Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.³⁴

3.7 Lärmschutz

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Das Plangebiet grenzt südwestlich an ein Wohngebiet und nordöstlich an eine im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft, die überlagernd auch als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von gewerblichen Immissionen nicht betroffen. Durch die geplante Bebauung sind keine Störungen für die Umgebungsbebauung zu erwarten.

31 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5).

32 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28]).

33 Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).

34 Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt – Abteilung Wasserwirtschaft – vom . März 2019.

Das Landesamt für Umwelt wies in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, dass nachzuweisen ist (gutachterlich oder verbal-argumentativ), dass es durch den Bau der Planstraße nicht zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte kommt.³⁵ Das Bebauungskonzept sieht die Schaffung von 24 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser vor; bei der Annahme von zwei Kfz je Baugrundstück und je zwei An- und Abfahrten je Fahrzeug an Werktagen ergibt sich eine durchschnittliche Tagesverkehrsstärke von 96. Die damit verbundene Lärmbelastung ist gering; selbst durch die Kfz von Besuchern sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge wird sie nicht nennenswert erhöht werden.

Außerdem wird beachtet, dass die Planstraße nicht zur Erschließung der westlich angrenzenden, bereits vorhandenen Baugebiete genutzt werden kann, da die Durchfahrt dorthin per Beschilderung untersagt werden wird (vgl. Abbildung 14).

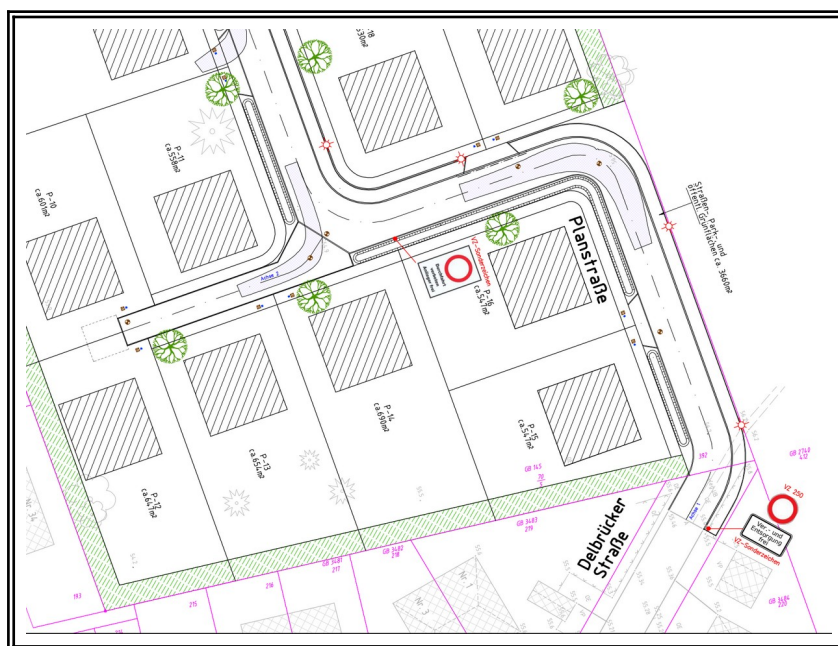


Abbildung 14: Auszug aus dem Beschilderungsplan³⁶

Das Landesamt für Umwelt hat in seiner Stellungnahme zum Entwurf darauf hingewiesen,³⁷ dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans – gegenüber dem Vorentwurf – um das Flurstück 576 erweitert wurde, wodurch die schutzbedürftige Wohnnutzung näher als bisher an die Gerichtstraße (Bundesstraße B 246) heranrückt. Im Vergleich zu den bisherigen Baugebieten (jetzt als WA2 und WA3 bezeichnet) entfällt beim Flurstück 576 (jetzt WA1) auch die Abschirmung durch das Hortgebäude. Aufgrund der Verkehrsbelastung³⁸ ergibt sich daher die Notwendig-

35 Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt – Abteilung Technischer Umweltschutz – vom 3. April 2019.

36 Ingenieurbüro für Siedlungswasserwirtschaft und Straßenbau, Beelitz 2021.

37 Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt – Abteilung Technischer Umweltschutz – vom 19. August 2021.

38 ebd.: „Gemäß Straßenverkehrsprognose ist auf dem Abschnitt der B 246 mit einem durchschnittlichen werktäglichen Verkehr (DTVw) von 6.000 Fahrzeugen zu rechnen. Der Schwer-

keit einer Schallschutzfestsetzung für das Flurstück 576. Für eine solche hat das Landesamt für Umwelt in seiner Stellungnahme einen Text vorgeschlagen, der wie folgt übernommen wird:

„Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in den Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA1 mindestens ein schutzbedürftiger Raum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Räumen müssen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Räume mit jeweils mindestens einem Fenster von der „Gerichtstraße“ abgewandt sein.“

verkehrsanteil (SV) liegt bei 5 %. Für die Berechnung nach RLS 90 ist der DTVw der Straßenverkehrsprognose in den DTV umzurechnen. Bei einer überschlägigen Abschätzung des prognostizierten Straßenverkehrslärms für 2030 (vereinfachtes Rechenmodell, langer gerader Fahrstreifen) unter der Annahme eines durchschnittlichen täglichen Verkehrs (DTV) von 5.400, einem Abstand zwischen Fahrbahnmitte und Immissionsort von 30 m, einer Höhe des Immissionsortes von 3 m und einer angenommenen Höchstgeschwindigkeit von 55 km/h ergeben sich Beurteilungspegel von 62 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht (Angaben gerundet) an der nördlichen Baugrenze des Flurstückes 576.“

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschloss am 12. Dezember 2018, den Bebauungsplan „Südlich Gerichtstraße 20“ aufzustellen (Beschluss Nr. 070/18). Danach werden die folgenden Planungsziele angestrebt:

- Festsetzung von Wohngebieten entsprechend der Vorgabe des Flächennutzungsplans und
- Erschließung durch eine Straße von der Gerichtstraße bis zur Delbrücker Straße.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 2 BauGB (Aufstellung der Bauleitpläne); entsprechend ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und sind nach § 2a BauGB die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht darzustellen, der einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans bildet.

Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde im Amtsblatt Nr. 16/2018 bekanntgemacht und dabei darauf hingewiesen, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs erfolgt und parallel die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert werden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans lag zur Einsichtnahme für die Öffentlichkeit im Zeitraum vom 26. Februar 2019 bis einschließlich 26. März 2019 aus.

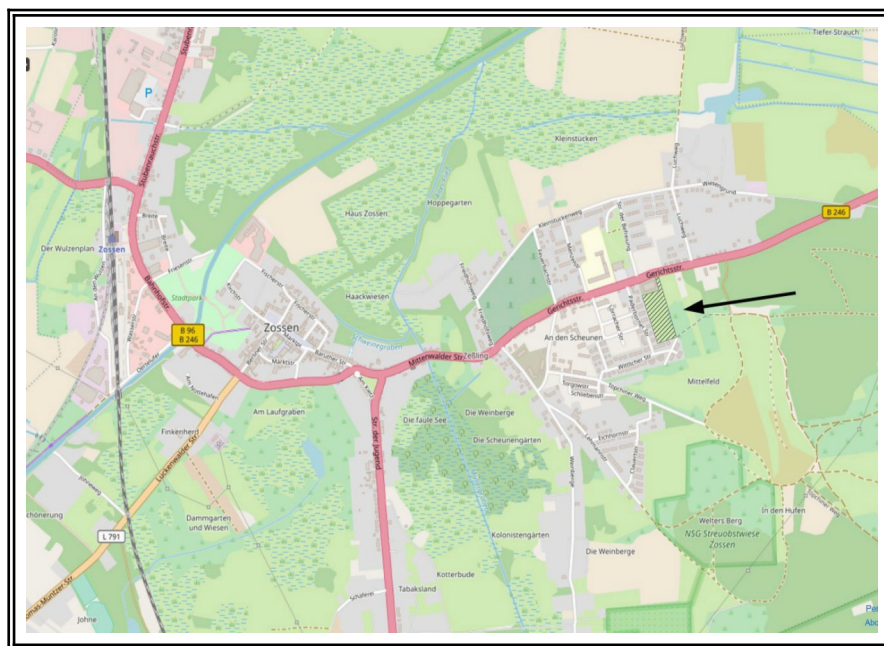


Abbildung 15: Lage des Plangebiets

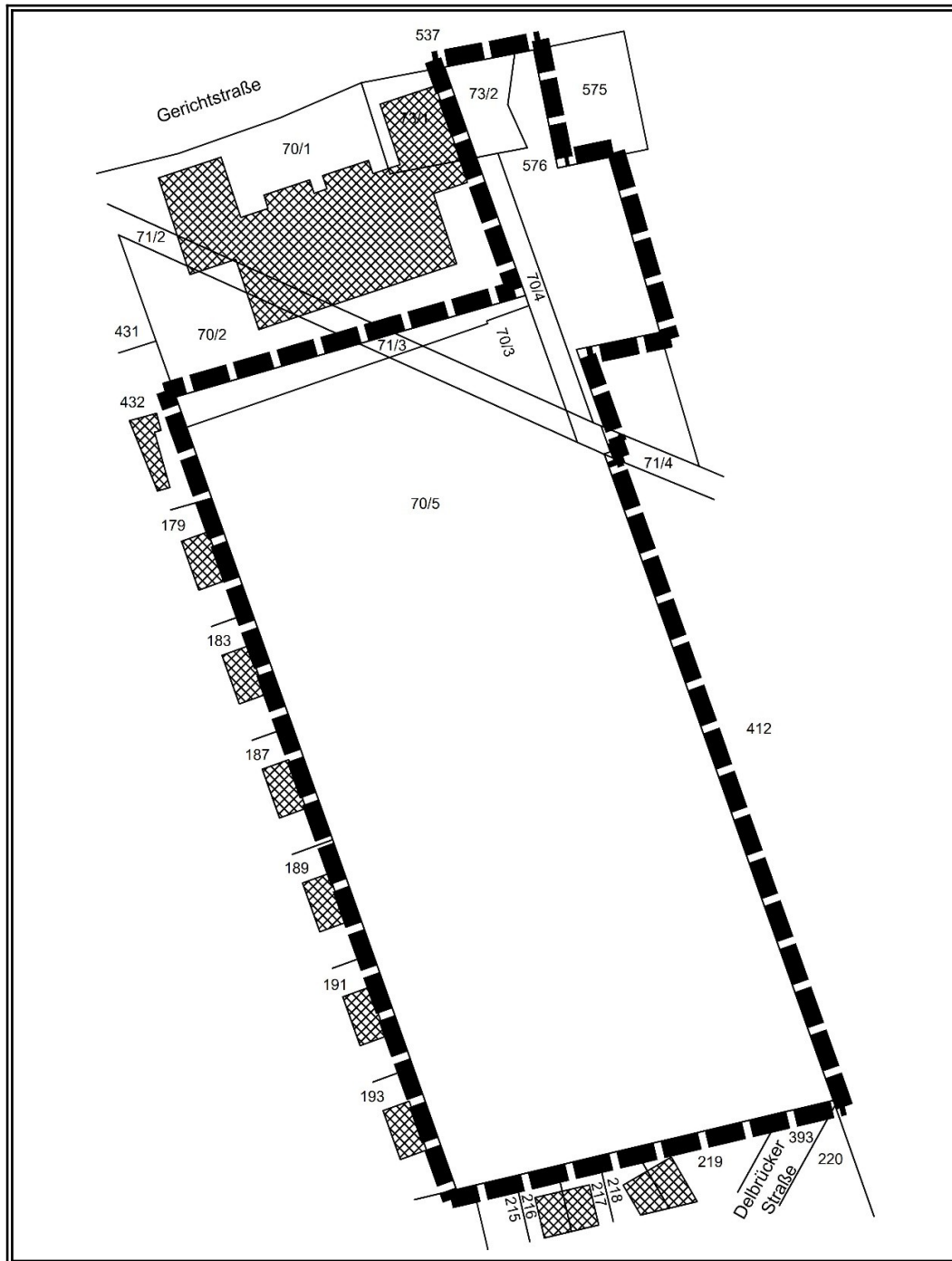


Abbildung 16: Geltungsbereich des Bebauungsplans

4.1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

Grundlage der Umweltprüfung ist der aus einer Reihe von Planungsvarianten entwickelte Entwurf des Bebauungsplans (siehe Abbildung 17 auf Seite 41). Die Varianten sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt und bewertet worden (siehe dort).

Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für ein Wohngebiet geschaffen werden.

Im Folgenden werden der Inhalt und die wichtigsten Ziele des dieser Umweltprüfung zu Grunde liegenden Bauleitplans dargestellt, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

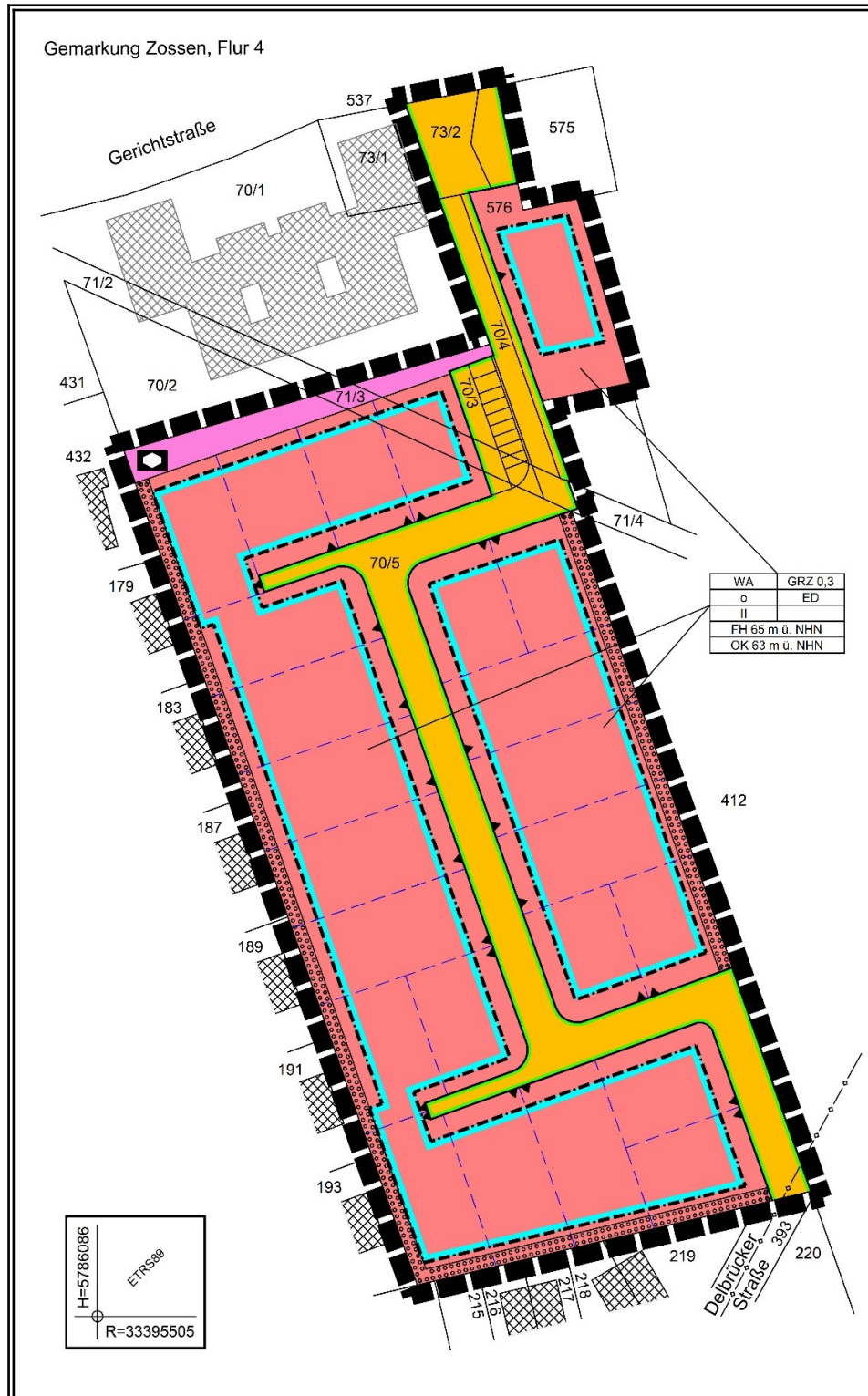


Abbildung 17: Bebauungsplan (1. Entwurf)

Festsetzungen des Bebauungsplans (auszugsweise):

- ◆ Art der baulichen Nutzung
 - ◆ Allgemeines Wohngebiet
- ◆ Verkehrsfläche
- ◆ Maß der baulichen Nutzung
 - ◆ Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Für Nebenanlagen ist eine Überschreitung der GRZ um 50% zulässig.
- ◆ Bauweise
 - ◆ Offene Bauweise
 - ◆ Einzel- und Doppelhäuser

4.1.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Mit dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 24.06.2004 wurde in Deutschland die Pflicht zur Umweltprüfung für Bauleitpläne eingeführt. Die §§ 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sehen vor, dass für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Umweltbelange sind insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die in den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB aufgeführten Belange. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht festgehalten und bewertet. Der Umweltbericht ist integraler Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Im Folgenden werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

4.1.2.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)³⁹

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Ziele in § 1 vorangestellt.

Gemäß § 1 Absatz 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für

³⁹ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) in der amtlichen Fassung vom 29. Juli 2009, in Kraft getreten am 01. März 2010. (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes v. 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die biologische Vielfalt
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltiger Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Gemäß § 1 Absatz 2 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Gemäß § 1 Absatz 3 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,
- Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,
- Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen,

-
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.

Gemäß § 1 Absatz 4 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Gemäß § 1 Absatz 6 sind Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Die §§ 13 bis 19 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. § 18 regelt das Verhältnis zum Baurecht.

Hinsichtlich von Eingriffen gilt:

- Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.
- Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).
- Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.
- Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)⁴⁰

Die Vorschriften dieses Gesetzes regeln die Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes im Land Brandenburg und ergänzen es. Im BbgNatSchAG sind jene Bestimmungen formuliert, die vom Bundesnaturschutzgesetzes abweichen:

- § 2, Ergänzung der Grundsätze der guten fachlichen Praxis der Landwirtschaft (zu § 5 Abs. 2 BNatSchG),
- § 4 Abs. 4, Ersatz des Landschaftsrahmenplans durch einen flächendeckenden Landschaftsplan (abweichend von § 10 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG),
- § 6 Abs. 1, Ausweitung der Möglichkeit, Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen durch Ersatzzahlung zu leisten (abweichend von § 15 Abs. 6 Satz 1 BNatSchG),
- § 7 Abs. 2, Genehmigungserfordernis für einen Eingriff auf Basis anderer fachrechtlicher Prüfungen (abweichend von § 17 Abs. 3 BNatSchG),
- § 8 Abs. 3, Genehmigungsvorbehalt für Handlungen in Schutzgebieten (abweichend von § 22 Abs. 1 BNatSchG)
- § 16a, abweichender Umgang mit gentechnisch veränderten Organismen (§ 35 BNatSchG)
- § 29 Abs. 4, kein Erfordernis einer Befreiung für Maßnahmen an Naturdenkmälern, wenn sie der Gefahrenabwehr dienen (abweichend von § 28 Abs. 2 BNatSchG)

Für den Bebauungsplan relevant sind insbesondere folgende Regelungen des BbgNatSchAG:

- Gemäß § 8 Abs. 2 BbgNatSchAG können Gemeinden innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne des § 29 BNatSchG auch durch Satzung unter Schutz stellen. Die Festsetzungen in den Satzungen gehen entsprechenden Rechtsverordnungen zur Unterschutzstellung geschützter Landschaftsbestandteile vor. Die Gemeinden nehmen die Aufgabe nach Satz 1 als freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe wahr.
- Die Liste der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope wird durch § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG ergänzt um Feuchtwiesen, Lesesteinhaufen, Streuobstbestände, Moorwälder, Hangwälder und Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften.
- Gemäß § 18 Abs. 2 BbgNatSchAG gelten als Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen können, insbesondere die Intensivierung oder Änderung der Nutzung von geschützten Biotopen und der Eintrag von Stoffen, die geeignet sind, das Biotop nachteilig zu beeinflussen (ergänzend zu § 30 Abs. 2 BNatSchG).
- Gemäß § 18 Abs. 4 BbgNatSchAG führt die zuständige Naturschutzbehörde ein Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope und schreibt es fort.

⁴⁰ Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28]).

Baumschutzverordnung⁴¹

Die Stadt Zossen hat keine eigene Baumschutzsatzung erlassen. Daher greift im gesamten Stadtgebiet die Verordnung zum Schutz von Bäumen im Landkreis Teltow-Fläming – Baumschutzverordnung – vom 10. Dezember 2013. Diese Verordnung stellt den Baumbestand als geschützte Landschaftsbestandteile gemäß §§ 22 Abs. 1 und 29 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 8 Abs. 1 und 3 BbgNatSchAG unter Schutz.

Unter den Schutz der Verordnung fallen

1. Alle Bäume mit einem Stammumfang von 60 cm aufwärts. Maßgebend ist der Stammumfang in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend. Der Schutz tritt ein, sobald die Bäume die festgelegten Maße erreicht haben.
2. Bäume, die das Maß nach Nr. 1 noch nicht erreicht haben, jedoch Ersatzpflanzung gemäß Baumschutzverordnung sind oder als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG gepflanzt wurden.

Vom Schutz ausgenommen sind

1. Bäume auf Grundstücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit vorhandener Bebauung bis max. zwei Wohneinheiten (Dauerwohn- oder Freizeitwohneinheiten) mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden, Rosskastanien und Rotbuchen, die in 1,30 m Höhe über dem Erdboden gemessen, einen Stammumfang von mehr als 190 cm (Stammdurchmesser 60 cm) aufweisen,
2. Wald in Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg,
3. abgestorbene Bäume, Obstbäume, Weiden und Pappeln im besiedelten Bereich,
4. Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes,
5. Bäume, die auf Grund eines Eingriffs nach § 14 BNatSchG gefällt, zerstört beschädigt oder in ihrem Aufbau wesentlich verändert wurden, der nach § 17 BNatSchG und § 7 Abs. 1 und 2 BbgNatSchAG zugelassen worden ist,
6. bewirtschaftete Bäume in Baumschulen, Gärtnereien, Obstplantagen, Weihnachtsbaumkulturen und Nutzholzplantagen.

Wird auf Antrag eine Ausnahmegenehmigung für das Fällen von Bäumen erteilt, so ist für jeden entfernten geschützten Baum Ersatz zu leisten. Die Bemessung der Ersatzpflanzung richtet sich nach dem Wert des beseitigten Baumbestandes entsprechend einem der Verordnung als Anlage beigefügten Schemas. Der Wert eines geschützten Baumes ergibt sich aus dem Stammumfang, der Baumart, dem Habitus und der Vitalität.

41 Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming – BaumSchVO TF) vom 10. Dezember 2013 in der Fassung der Ersten Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 27. Februar 2017.

Kann der Antragsteller seiner Verpflichtung zur Ersatzpflanzung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht nachkommen, so hat er eine Ausgleichszahlung an den Landkreis zu leisten. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach dem ortsüblichen Kaufpreis des jeweiligen Baumes, der als Ersatz gepflanzt werden müsste zuzüglich einer Pflanzkostenpauschale von 100 % des Bruttoerwerbspreises.

Die zu entrichtenden Ausgleichszahlungen sind zweckgebunden für Ersatzpflanzungen zu verwenden.

Landschaftsrahmenplan

Für den Landkreis Teltow-Fläming stellt die Untere Naturschutzbehörde den Landschaftsrahmenplan auf und schreibt ihn fort. Der Landschaftsrahmenplan wird auf der Grundlage des Landschaftsprogrammes des Landes Brandenburg zur Darstellung der überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgestellt.

Mit Datum vom 17. November 2010 wurde die 1. Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes⁴² vom Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg gemäß § 6 (2) BbgNatSchG genehmigt und am 8. Dezember 2010 entsprechend bekanntgemacht.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Zossen⁴³ liegt in einer überarbeiteten Fassung gemäß den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und TÖB sowie der öffentlichen Auslegung vom 01.03. bis 08.04.2016 gemäß § 5 BbgNatSchAG und Anpassung der Erweiterungsflächen an die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) mit dem Bearbeitungsstand Februar 2018 vor. Der Landschaftsplan wurde als wesentliche Grundlage für die Erarbeitung dieses Umweltberichts herangezogen.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

In ca. 420 m Entfernung in südlicher Richtung (gemessen von der südlichen Grenze des Plangebiets) befindet sich das Naturschutzgebiet „Streuobstwiese Zossen“ (festgesetzt durch Verordnung über das Naturschutzgebiet "Streuobstwiese Zossen" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 26. August 1999).

In ca. 380 m Entfernung in nördlicher Richtung (gemessen von der nördlichen Grenze des Plangebiets) befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niede-

42 Landschaftsrahmenplan Landkreis Teltow-Fläming, Bearbeitung: UMLAND Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, H. Hartong, Ch. Schmid, C. Kärgel, I. Kornack, R. Schwarz, genehmigt am 17.11.2010

43 Landschaftsplan der Stadt Zossen, Bearbeitung: IDAS Planungsgesellschaft mbH, Bearbeitungsstand: Überarbeitung gemäß der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und TÖB sowie der öffentlichen Auslegung vom 01.03. bis 08.04.2016 gemäß § 5 BbgNatSchAG und Anpassung der Erweiterungsflächen an den FNP vom Mai 2016.

rung.“⁴⁴

Auf eine Darstellung der in den Schutzgebietsverordnungen festgelegten Ziele bzw. der Gebote und Verbote wird verzichtet, da sich die Schutzgebiete nicht im Wirkungsbereich des Bebauungsplans befinden.

4.1.2.2 Artenschutz

Zu den Schutzgütern, die im Rahmen der Bau- und Umweltplanungen zu berücksichtigen sind, gehört u. a. die Fauna. Damit im Zuge einer Umnutzung bzw. Entwicklung einer Fläche die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet werden können sind Aussagen über die Lebensraumfunktion des Planungsgebietes für die Tierwelt (Schutzgut Fauna) notwendig. Insbesondere für die nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders und streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) ergeben sich besondere Anforderungen. Geschützte Arten unterliegen den Artenschutzvorschriften der §§ 19 (3) und 39 ff. BNatSchG.

Über die Berücksichtigung der sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebenden Belange allgemeinen Artenschutzes wird auf der Ebene des Bebauungsplans nicht abschließend entschieden. Bei der Inanspruchnahme von Baurechten sind diese Belange im Baugenehmigungsverfahren erneut zu prüfen und zu berücksichtigen.

Im Plangebiet können besonders oder streng geschützte Arten vorkommen. Um im Planungsverfahren die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zum Schutz dieser Arten und zum Schutz ihrer Standorte bzw. der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten berücksichtigen zu können, wurde das Plangebiet von einem Fachgutachter untersucht. Die Ergebnisse des Fachgutachtens sind in die Umweltprüfung eingeflossen.

4.1.2.3 Bodenschutz

Gemäß § 1 Bundesbodenschutzgesetz⁴⁵ (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) ist der Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

44 Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Notte-Niederung" des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg vom 28. Oktober 2009, zuletzt geändert am 23. Juli 2017.

45 Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Nach Maßgabe des § 4 Abs. 1 BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Das BBodSchG findet jedoch nur auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten Anwendung, soweit u.a. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts Einwirkungen auf den Boden nicht regeln (§ 3 Abs. 1 Nr. 9 BbodSchG).

4.1.2.4 Wasserhaushalt

Gemäß § 1a Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz⁴⁶ (WHG) sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Ländkosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. § 1a Abs. 2 WHG besagt, dass jedermann verpflichtet ist, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz ist Niederschlagswasser zu versickern, soweit keine Verunreinigungen zu besorgen sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Diese Regelung gilt auch für gewidmete Verkehrsflächen.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes.

4.1.2.5 Lärm

Für die städtebauliche Planung existieren schalltechnische Orientierungswerte (DIN 18005), die jedoch keine Rechtsverbindlichkeit besitzen. Die Orientierungswerte sollen einen Anhalt für die planaufstellende Behörde geben und stellen aus der Sicht des Schallschutzes wünschenswerte Ziele dar, von denen im Rahmen der Abwägung in begründeten Fällen abgewichen werden kann.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz⁴⁷ (BImSchG) behandelt in den §§ 41 bis 43 die Lärmvorsorge. Hierbei finden die Belange des Lärmschutzes beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen Berücksichtigung.

46 Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.

47 Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist

Konkretisiert wurden diese Vorschriften durch die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV). Wenn im Rahmen der beim Neubau bzw. wesentlichen Änderung von Verkehrswegen notwendigen Planverfahren eine Überschreitung bestimmter Grenzwerte prognostiziert wird, muss eine Lärmvorsorge durchgeführt werden, d.h. in der Regel Bau von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen.

Mit Ausnahme von Autobahnen sowie Bundesfernstraßen gibt es für bestehende Straßen keine verbindlichen gesetzlichen Regelungen, mit denen die Einhaltung bestimmter Lärmbelastungen vorgeschrieben wird.

4.1.2.6 Luftqualität

Die Kriterien für die Beurteilung der Luftqualität werden seit einigen Jahren nicht mehr nur national, sondern europaweit festgelegt. Die in Kraft getretenen EU-Richtlinien legen neben Mindestanforderungen an die Information der Bevölkerung auch Grenzwerte (Zielwerte für Ozon) fest, die innerhalb bestimmter Zeiträume überall in der EU eingehalten werden müssen.

Für Schadstoffe wie Schwefeldioxid, Feinstaub (PM10), Stickstoffdioxid, Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon existieren Grenzwerte und Einhaltungstermine. Die in den EU-Richtlinien definierten Grenzwerte orientieren sich an den Richtwerten der Weltgesundheitsorganisation (WHO). Sie markieren ein Konzentrationsniveau, das auf der Basis neuerer wissenschaftlicher Erkenntnisse über die Auswirkungen von Luftschadstoffen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt festgelegt wurde. Ziel ist die möglichst weitgehende Verringerung und Vermeidung solcher Schäden.

Neben den neuen EU-weit geltenden Grenzwerten sind in Deutschland weitere Konzentrationswerte für Stickstoffdioxid, Ruß und Benzol von Bedeutung. Anders als bei Überschreitungen der EU-Grenzwerte besteht keine unmittelbare Verpflichtung zur Einhaltung dieser Werte innerhalb einer bestimmten Frist. Werden die jeweiligen Konzentrationswerte (nach der 22. und 23. BImSchV) überschritten, müssen jedoch Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung der vorrangig vom Kfz-Verkehr verursachten Schadstoffe geprüft werden.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Schutzgut Pflanzen und Biotope

4.2.1.1 Bestandsaufnahme

Kurzcharakteristik des Untersuchungsgebietes

Die Untersuchungsfläche liegt südlich der Gerichtstraße (B 246) am östlichen Rand der Bebauung an der Paderborner Straße. Es handelt sich um eine weitläufige offene Brachfläche auf trockenen Standorten mit vereinzelt Gehölzaufwuchs und

kleineren Gebüschgruppen, die von Trampelpfaden durchzogen ist. Nach Osten in Richtung der Mühlenberge schließen sich weitere Brachflächen an.

4.2.1.1.1 Beschreibung der Biotoptypen

Im Plangebiet wurde im August 2018 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Im Folgenden werden die Biotoptypen beschrieben. Die Nummerierung (Codierung) entspricht dem Brandenburger Biotoptypenschlüssel⁴⁸. Die räumliche Verteilung der Biotoptypen ist in den als Anhang beigefügten Karten B-01 und B-02 „Biotop-typen Bestand“ dargestellt.

Der Erläuterungsbericht zur Biotoptypenkartierung⁴⁹ enthält eine Fotodokumentation und ist als Anhang beigefügt.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung in leicht gekürzter Fassung wiedergegeben.

Ruderalflächen und Brachen

- (1) 03210 Landreitgrasfluren
- (2) 03244 *Solidago canadensis*-Bestände auf ruderalen Standorten
- (3) 032442 *Solidago canadensis*-Bestände auf ruderalen Standorten mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)
- (4) 03249 Sonstige ruderale Staudenfluren

In den etwas nährstoffreicheren Abschnitten des Gebietes haben sich flächige Goldrutenfluren (*Solidago canadensis*) ausgebreitet. Sie sind überwiegend von Landreitgras (*Calamagrostis epigeios*) durchsetzt, auch gelegentlich Kratzbeere (*Rubus caesius*). Reinbestände der Goldrute bzw. von Landreitgras sind ebenfalls vorhanden. Teilweise kommen jüngere Gehölze auf, überwiegend Spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Steinweichsel (*Prunus mahaleb*) und Hundsrosenbüsche (*Rosa canina*), vereinzelt Holzbirnen (*Pyrus communis*) und Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*).

An der Einmündung der Delbrücker Straße ist kleinflächig eine durch Hunde gestörte ruderale Staudenflur ausgebildet, u.a. mit Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*), Graukresse (*Berteroa incana*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*).

48 Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen mit Angaben zum gesetzlichen Schutz (§ 32 BbgNatSchG), zur Gefährdung und zur Regenerierbarkeit, Bearbeitung: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, F. Zimmermann (Referat Ö2), M. Düvel (Referat GR1) und Armin Herrmann (Referat RO7), Stand 09. März 2011

49 Biotoptypenkartierung Zossen, Flur: 4, rückwärtig Gerichtstr. 20; Bearbeiterin: Dipl.-Ing. Maria-Sofie Rohner, Stand: 28.8.2018; überprüft und geringfügig geändert: 15.5.2019

Gras- und Staudenfluren

- (6) 0512121 Grasnelken-Rauhblattschwengel-Rasen (Sandtrockenrasen) (§)
- (7) 051331 trockene Grünlandbrachen mit einzelnen Trockenrasenarten (§)

Im Untersuchungsgebiet sind großflächige Brachestadien von Trockenrasen und trockenen Grasbrachen ausgebildet.

In den nährstoffarmen Bereichen kommen Sandtrockenrasen vor. Hier sind in der Biotopschutzverordnung für diesen Biotoptyp genannte besonders typischen Pflanzenarten vorhanden, v.a. Raublatt-Schwengel (*Festuca brevipila*) und Feld-Beifuß (*Artemisia campestris*) bilden dominante, große Bestände. Die Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*) kommt an mehreren Stellen vor, während die Arten Silbergras (*Corynephorus canescens*), Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Berg-Sandköpfchen (*Jasione montana*) und Gemeine Grasnelke (*Armeria elongata*) nur vereinzelt anzutreffen sind.

Weitere charakteristische Arten der Trockenrasen (nach LUA 2007) sind ebenfalls häufig vertreten: Knorpel-Lattich (*Chondrilla juncea*), Rispen-Flockenblume (*Centaurea stoebe*), Sichelmöhre (*Falcaria vulgaris*), deuten aber bereits das Brachestadium an. Gelegentlich kommen die Arten Rot-Straußgras (*Agrostis capillaris*), Nelken-Köpfchen (*Petrorhagia prolifera*), Kleiner Ampfer (*Rumex acetosella*), Hasen-Klee (*Trifolium arvense*), Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*), Platterbsen-Wicke (*Vicia lathyroides*), Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*), verschiedene Rentierflechten (*Cladonia* sp.), Schildflechte (*Peltigera rufescens*) und die Moose *Brachythecium albicans*, *Hypnum lacunosum*, *Polytrichum piliferum* vor. Typisch für trockene und teilweise lückige Standorte sind ebenfalls Spurre (*Holosteum umbellatum*), Sand-Hornkraut (*Cerastium semidecandrum*), Mehliges Königskerze (*Verbasicum lychnitis*), Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*), Spargel (*Asparagus officinalis*), Kronwicke (*Coronilla varia*), Scabiosen-Flockenblume (*Centaurea scabiosa*) und die sehr häufig in den Flächen verbreitete Große Fetthenne (*Sedum maximum*).

Sandtrockenrasen mit mehr als 250 Quadratmetern unterliegen dem gesetzlichen Schutz gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG, unabhängig von ihrem Entwicklungsstadium und unabhängig von ihrer Bewirtschaftung. Dies trifft für die Trockenrasen im Gebiet zu, auch wenn sie durch mangelnde Bewirtschaftung und ruderale Einflüsse durch Nutzer nicht optimal ausgebildet sind.

Gebüsch, Baumgruppen und Einzelgehölze

- (8) 071021 Laubgebüsch frischer Standorte, überwiegend heimische Arten
- (9) 071021 Laubgebüsch frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten
- (10) 0715212 sonstige Solitärer Bäume, heimische Baumarten, überw. mittleres Alter
- (11) 0715222 sonstige Solitärer Bäume nicht heimische Baumarten, überw. mittleres Alter
- (12) 0715312 einschichtige od. kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überw. mittleres Alter
- (13) 0715322 einschichtige od. kleine Baumgruppen, nicht heimische Baumarten, überw. mittleres Alter

Im Südosten wächst ein auffälliges Schlehengebüsch, das sich durch Wurzelschösslinge weiter in die Offenflächen hinein ausbreitet. Es befindet sich nur etwa zur Hälfte in der Untersuchungsfläche. Im spärlichen Unterwuchs sind Gundermann (*Glechoma hederacea*) und das Moos *Brachythecium rutabulum*.

Weitere kleinere Gebüsche mit einheimischen Arten, vorwiegend mit Hundrosen, auch Hasel, kommen vereinzelt im Gebiet vor. Am Rand zur Siedlung kommen ein Fliedergebüsch sowie ein Gebüsch aus jüngerem Robinienaufwuchs vor. Hier sind auch Arten aus Gartenabfällen, z.B. Essigbaum und Wilder Wein zu finden.

Im Gebiet kommen einzeln ältere Baumgruppen vor, u.a. mit Kiefer, Birke, Wildbirne, Apfel, Robinie. Im Süden wurden Stechfichten angepflanzt, die bereits mittleres Alter erreicht haben. Unmittelbar am südwestlichen Rand auf der Grundstücksgrenze steht eine ältere Baumgruppe aus Robinie und einer Korkenzieherweide mit Hopfenschleiern.

Gartenbrachen und Sonderflächen

- (14) 10113 Gartenbrachen
- (17) 12720 Aufschüttungen und Abgrabungen
- (18) 12740 Lagerflächen

Das Untersuchungsgebiet grenzt im Westen und Südwesten an Bebauung. Einige der Besitzer haben ihre Gärten bzw. ihre Nutzungen ungeordnet über ihre Grundstücksgrenzen hinaus ausgedehnt.

Es wurden Bäume gepflanzt, auch z.B. Bambus, Topinambur, Hochbeete angelegt, Baumaterial deponiert und Sitzecken geschaffen. Gleichzeitig sind Gartenabfälle und Schnittgut abgelagert. Es kommen Landreitgrasbestände vor.

Die Flächen wurden dem Biotoptyp Gartenbrache zugeordnet, ebenso Ablagerungen und Lagerflächen.

Verkehrsflächen

- (15) 12651 unbefestigter Weg
- (16) 12654 versiegelter Weg
- (5) 03260 Einjährige ruderale Trittpflanzengesellschaften
- (19) 03300 sonstige Spontanvegetation auf Sekundärstandorten

Das Gebiet weist im Norden an der Gerichtstraße eine versiegelte Zufahrt auf, von der aus ein teilweise überwachsener geteilter Weg nach Süden führt. Der Bewuchs wurde dem Biotoptyp 03300 (sonstige Spontanvegetation auf Sekundärstandorten) in einer geringwertigen Ausprägung zugeordnet. Bei allen anderen Wegen handelt es sich um schmale Trampelpfade, die vor allem aus den Gärten der Anwohner in die Fläche führen. An der Delbrückstraße existiert ein kleiner san-

diger Bolzplatz mit zwei Toren. Hier und am angrenzenden Weg sind lückige Trittluren mit Vogel-Knöterich bzw. Borsten-Hirse ausgebildet. Auf dem Bolzplatz kommen auch einzelne Arten der Sandrasen vor, wie Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*) und Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*).

4.2.1.1.2 Bewertung der Biotoptypen

Die Bewertung der Biotoptypen und die daraus abgeleitete Bemessung des Kompensationsumfangs erfolgt nach den Kriterien

- Schutzstatus / Gefährdung,
- Vielfalt (Arten- u. Struktureichtum) und
- Regenerationsfähigkeit.

Die Bewertungskriterien und die Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen ist in Tabelle 3 auf Seite 55 dargestellt.

Mit ca. 6.240 m² nimmt der unter gesetzlichem Schutz stehende und in der Gesamtbewertung mit „sehr hoch“ bewertete Biotoptyp 0512121 (Grasnelken-Rauhblattschwengel-Rasen) ca. 32 % des Plangebiets ein.

Weitere ca. 25 % des Plangebiets wurden dem Biotoptyp 051331 (trockene Grünlandbrachen mit einzelnen Trockenrasenarten) zugeordnet, der in der Gesamtbewertung aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten nicht unter den gesetzlichen Biotopschutz fällt und hinsichtlich seines ökologischen Werts mit „mittel“ bewertet wurde.

Alle anderen Biotoptypen weisen eine geringe bis sehr geringe ökologische Wertigkeit auf (vgl. Tabelle 4 auf Seite 56). Der Biotoptyp 03300 (sonstige Spontanvegetation auf Sekundärstandorten) kommt im Plangebiet nur in Kombination mit dem Typ 12654 als Bewuchs eines asphaltierten Weges vor, hat keinen Bodenschluss und fällt aufgrund der örtlichen Ausprägung nicht unter den gesetzlichen Biotopschutz.

Tabelle 3: Kriterien für die Bewertung der Biotoptypen

Wertung	Schutzstatus / Gefährdung (S)
sehr hoch (5)	geschützt nach §§ 29, 30 BNatSchG i.V.m. §§ 17, 18 BbgNatSchAG, extrem gefährdete Biotope (Kategorie 1 gem. LUA BRANDENBURG 2007)
hoch (4)	stark gefährdete Biotope (Kategorie 2 gem. LUA BRANDENBURG 2007)
mittel (3)	gefährdete Biotope (Kategorie 3 gem. LUA BRANDENBURG 2007)
gering (2)	wegen Seltenheit gefährdete bzw. im Rückgang befindliche Biotope (Kategorie V/R gem. LUA BRANDENBURG 2007)
sehr gering (1)	nicht geschützt nach §§ 29, 30 BNatSchG i.V.m. §§ 17, 18 BbgNatSchAG, nicht gefährdet (gem. LUA BRANDENBURG 2007)

Wertung	Vielfalt (Arten und Struktureichtum) (V)
sehr hoch (5)	optimal bzw. sehr stark differenziert, sehr hohe Artenzahl (z.B. unberührte Wälder oder Moore)
hoch (4)	stärker differenziert, hohe Artenzahl (z.B. Röhricht- und Seggenmoore, Laub-Mischwälder)
mittel (3)	differenziert, mittlere bis hohe Artenzahl (z.B. sonst. Grünland)
gering (2)	leicht differenziert, mittlere Artenzahl (z.B. Intensivgrasland)
sehr gering (1)	kaum differenziert, geringe Artenzahl (z.B. Intensivacker, reine gleichaltrige Nadelforsten)

Wertung	Entwicklungs- dauer (Jahre)	Regenerationsfähigkeit (R)
sehr hoch (5)	> 200	kaum bis nicht regenerierbar (z.B. Erlenbruchwälder, Moore mit hoher Torfmächtigkeit)
hoch (4)	100 - 200	schwer bis kaum regenerierbar (z.B. Nieder- und Übergangsmoore, artenreiche Laubwälder)
mittel (3)	25 - 100	schwer regenerierbar (z.B. Feldgehölze, Forste, Segenriede)
gering (2)	5 - 25	bedingt regenerierbar (z.B. artenarme(s) Grünland/ Gebüsche, Vorwälder, Hecken)
sehr gering (1)	< 5	kurzfristig regenerierbar (z.B. Intensivgrasland, Acker, kurzlebige Ruderalfluren)
keine Bewertung (0)		Biotoptypen ohne Vegetationsbestand / technische Bauwerke

Tabelle 4: Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen

Biotoptyp-Code Brb	Biotoptypen	Schutz-status § = ges. geschützt	Einzelbewertungen			Gesamtbewertung Wertstufen: 1 = sehr gering 2 = gering 3 = mittel 4 = hoch 5 = sehr hoch
			S	V	R	
			Schutzstatus / Gefährdung	Vielart / Artenreichtum	Regenerationsfähigkeit	
03210	Landreitgrasfluren		2	3	2	gering
03244	Solidago canadensis-Bestände		2	3	1	gering
03249	Sonstige ruderale Staudenfluren		2	3	1	gering
03260	einjährige ruderale Trittpflanzengesellschaften		2	3	1	gering
03300	sonstige Spontanvegetation auf Sekundärstandorten	(§)	1*	3	1*	gering
05121	Sandtrockenrasen	§	5	4	4	sehr hoch
05133	Grünlandbrachen trockener Standorte	(§)	4	3 - 4	2	mittel-(sehr hoch)
071021	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten		1	3	2	gering
071022	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten		1	3	2	gering
0715212	sonstige Solitär bäume, heimische Baumarten, mittleres Alter		2	2	3	gering
0715222	sonstige Solitär bäume, nicht heimische Baumarten, mittleres Alter		2	2	3	gering
0715310	einschichtige oder kleinere Baumgruppen, heimische Baumarten		2	2	3	gering
0715320	einschichtige oder kleinere Baumgruppen, nicht heimische Baumarten		2	2	3	gering
10110	Gärten, Gartenbrachen, Grabeland		1	2	1	sehr gering
12651	unbefestigter Weg		1	1	0	sehr gering
12654	versiegelter Weg		1	1	0	sehr gering
12720	Aufschüttungen und Abgrabungen		1	2	0	sehr gering
12740	Lagerflächen		1	1	0	sehr gering
			* Bewertung aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten angepasst			

Tabelle 5: Flächenbilanz der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen

Flächenbilanz Biotoptypen (Bestand)						
KurzNr	Code Brb	Name	Fläche [m2]	Anteil [%]	Fläche [m2]	Anteil [%]
[01]	3210	Landreitgrasfluren	1.625	8,4%	5.874	30,3%
[02]	03244	Solidago canadensis-Bestände	490	2,5%		
[03]	"032442	Solidago canadensis-Bestände auf ruderalen Standorten mit Gehölbewuchs	3.688	19,0%		
[04]	03249	Sonstige ruderale Staudenfluren	71	0,4%		
[15]	03300	sonstige Spontanvegetation auf Sekundärstandorten *				
[06]	05121	Sandtrockenrasen	6.241	32,2%	11.136	57,4%
[07]	05133	Grünlandbrachen trockener Standorte	3.829	19,7%		
[07] [01]	05133 03210	Grünlandbrachen trockener Standorte Landreitgrasfluren	1.067	5,5%		
[08]	071021	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten	952	4,9%	1.582	8,2%
[09]	071022	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten	291	1,5%		
[10]	0715212	sonstige Solitär bäume, heimische Baumarten, mittleres Alter	22	0,1%		
[11]	0715222	sonstige Solitär bäume, nicht heimische Baumarten, mittleres Alter	71	0,4%		
[12]	0715310	einschichtige oder kleinere Baumgruppen, heimische Baumarten	120	0,6%		
[13]	0715320	einschichtige oder kleinere Baumgruppen, nicht heimische Baumarten	127	0,7%		
[14]	10110	Gärten, Gartenbrachen, Grabeland	550	2,8%	550	2,8%
[17]	12720	Aufschüttungen und Abgrabungen				
[18]	12740	Lagerflächen				
[16]	12654	versiegelter Weg	153	0,8%	252	1,3%
[05]	03260	einjährige ruderale Trittpflanzengesellschaften	99	0,5%		
		* nur in Verbindung mit Typ [16]	19.394	100,00%	19.394	Summe

4.2.1.1.3 Pflanzenarten der Roten Liste und geschützte Arten

Im Untersuchungsgebiet wurden folgende Arten der Roten Liste Brandenburg⁵⁰ bzw. geschützte Arten gefunden (mit Lageangabe in Karte B-01 im Anhang):

- Se Felsen-Fetthenne (*Sedum rupestre*): 3 (gefährdet)
- Ar Grasnelke (*Armeria maritima ssp. elongata*): V (Vorwarnliste) und besonders geschützt nach der Bundesartenschutzverordnung
- He Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*), besonders geschützt nach der Bundesartenschutzverordnung.

Die Arten sind charakteristisch für Sandmagerrasen basenärmerer Standorte.

50 Ristow, M., Hermann, A., Illig, H., Kläge, H.-C., Klemm G., Kummer, V., Machatzi, B., Rätzel, S., Schwarz, R. & F. Zimmermann 2006: Liste und Rote Liste der etablierten Gefäßpflanzen Brandenburgs. – Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 15, Beilage zu Heft 4: 163 S.

4.2.1.1.4 Geschützte Bäume

Der Baumbestand des Plangebiets wurde im Rahmen eines Aufmaßes mit Stammumfang, Höhe und Kronendurchmesser erfasst⁵¹. Ausführungen zu der im Stadtgebiet geltenden Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming finden sich im Kapitel 4.1.2.1 Naturschutz und Landschaftspflege auf Seite 42.

Im Plangebiet wurden 29 Einzelbäume im Rahmen des Aufmaßes erfasst, von denen 20 nach Baumschutzverordnung geschützt sind. Weitere 7 Bäume wurden im Rahmen der Biotopkartierung erfasst; für diese Bäume liegen jedoch keine Angaben zum Stammumfang vor, so dass gesicherte Angaben zum Schutzstatus nicht möglich sind.

Nähere Angaben zum Baumbestand und die Auswirkungen der Planung auf den Baumbestand sind im Kapitel 4.2.1.2.2 Eingriff in den Baumbestand und in Tabelle 7 auf Seite 61 dargestellt.

4.2.1.2 Prognose

Zustand nach Durchführung der Planung

Zur Darstellung der Entwicklung des Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen des mit dem Bebauungsplan geschaffenen Baurechts auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope werden Biotopflächenverluste und Auswirkungen auf den Baumbestand im Folgenden beschrieben.

4.2.1.2.1 Vegetationsflächenverluste

Die geplanten baulichen Entwicklungen können insbesondere durch Bodenversiegelungen direkt zu Verlusten von Biotopen und allgemein zu veränderten Lebensbedingungen für die Pflanzen- und Tierwelt führen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen somit eine Verringerung bzw. Zerstörung von Lebens- und Nahrungsräumen.

Es ist davon auszugehen, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebiets zum Teil durch Wege, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen versiegelt werden. Die unversiegelten Flächen werden als gärtnerisch gestaltete und genutzte Bereiche eingerichtet werden. Bebauung und gärtnerische Gestaltung führen zu einem nahezu vollständigen Verlust der vorhandenen Vegetationsflächen. In der Festsetzung eines 3 m breiten Schutzstreifens im Wohngebiet an der westlichen, südlichen und östlichen Grenze des Plangebiets, der mit Gehölzen zu bepflanzen ist, wurde berücksichtigt, dass vorhandene Gehölze auf die Pflanzverpflichtung angerechnet werden können.

Vom Vegetationsflächenverlust betroffen sind überwiegend ökologisch hochwertigen

⁵¹ Vermessungsbüro Lutz Müller, ÖbVI im Land Brandenburg, gemessen: November 2019

ge Sandtrockenrasen und Grünlandbrachen mit Trockenrasenarten sowie Gehölzflächen.

Durch Ausschöpfen des durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechts werden Vegetationsflächen im Umfang von max. 9.845 m² durch Bebauung und flächenhafte Versiegelung (Haupt- und Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze, Wege und Straßen) beseitigt. Es verbleiben 9.549 m² Vegetationsflächen, die jedoch größtenteils bauzeitlich in Anspruch genommen und anschließend neu gärtnerisch gestaltet werden bzw. im Bereich der Verkehrsflächen vollständig als Versickerungsmulden gestaltet werden (vgl. Versiegelungsbilanz in der Tabelle 14 auf Seite 81). Bis auf wenige Gehölzbestände an der westlichen, südlichen und östlichen Grenze des Plangebiets, die auf Grund der festgesetzten 3 m breiten Fläche zum Anpflanzen möglicherweise erhalten werden können, muss von einem vollständigen Verlust der vorhandenen Biotopflächen ausgegangen werden.

Tabelle 6: Vegetationsflächenbilanz

Vegetationsflächenbilanz	VF	GB	WA	Summe
Art der Nutzung				
Fläche m ²	3.658	450	15.286	19.394
GRZ / max. zulässige Versiegelung			0,30	
GRZ-Überschreitung für Nebenanlagen			50%	
Bestand m ² versiegelt	55	0	98	153
Bestand m ² Vegetationsflächen	3.603	450	15.188	19.241
Plan versiegelt m ² (HA + NA)	2.966	0	6.879	9.845
Plan Vegetationsflächen m ²	692	450	8.407	9.549
Vegetationsflächenbilanz (Planzustand minus Bestand)	- 2.911	+ 0	- 6.781	- 9.692
Erläuterung der Abkürzungen:			WA = Allgemeines Wohngebiet VF = Verkehrsfläche GB = Gemeinbedarf	

4.2.1.2.2 Eingriff in den Baumbestand

Der Baumbestand des Plangebiets wurde im Rahmen eines Aufmaßes mit Stammumfang, Höhe und Kronendurchmesser erfasst⁵². Ausführungen zu der im Stadtgebiet geltenden Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming finden sich

52 Vermessungsbüro Lutz Müller, ÖbVI im Land Brandenburg, gemessen: November 2019

im Kapitel 4.1.2.1 Naturschutz und Landschaftspflege auf Seite 42.

Im Plangebiet wurden 29 Einzelbäume im Rahmen des Aufmaßes erfasst, von denen 20 nach Baumschutzverordnung geschützt sind. Weitere 7 Bäume wurden im Rahmen der Biotopkartierung erfasst; für diese Bäume liegen jedoch keine Angaben zum Stammumfang vor, so dass gesicherte Angaben zum Schutzstatus nicht möglich sind.

Art und Umfang von notwendigen Baumfällungen, die auch im Zusammenhang mit dem Aufstellen von einem Zauneidechsenzaun notwendig werden, wurden im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Eine naturschutzrechtliche Genehmigung für Anträge über Maßnahmen im Baumbestand wurde unter dem AZ 42505/21/672 vom 27. Oktober 2021 erteilt.

Die unvermeidbare Beseitigung von Gehölzen, die nicht dem Schutz der Baumschutzverordnung unterliegen, muss durch Ersatzpflanzungen im Rahmen der schutzgutbezogenen Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kompensiert werden. Hierfür ist vorgesehen, einen 3 m breiten Streifen der Baugrundstücke entlang der westlichen, südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs als „Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern“ festzusetzen.

Tabelle 7: Baumbestand und unvermeidbare Fällungen

Baumnr.	Kürzel	botanischer Name	deutscher Name	Stammumfang [m]	Höhe [m]	Fällung		Schutz gem. Baumschutz-VO	Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutz-VO
						unvermeidbar	vermeidbar		
1	St	Salix matsudana 'Tortuosa'	Korkenzieher-Weide	0,63	5		o	ja	
2	Pm	Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche	0,68	4	x		ja	2
3	Ps	Prunus serotina	Späte Trauben-Kirsche	0,38	5		o		
4	Pm	Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche	0,54	4		o		
5	Pm	Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche	0,68	5		o	ja	
6	Ps	Prunus serotina	Späte Trauben-Kirsche	0,67	8		o	ja	
7	Py	Pyrus communis	Wild-Birne	0,61	5		o	ja	
8	Ps	Prunus serotina	Späte Trauben-Kirsche	2x0,64	6		o	ja	
9	Obst	Obstbaum		0,53	5		o		
10	Obst	Obstbaum		0,51	6		o		
11	Obst	Obstbaum		0,40	4		o		
12	St	Salix matsudana 'Tortuosa'	Korkenzieher-Weide	2x1,28	8		o	ja	
13	Be	Betula pendula	Sand-Birke	2x1,10	13		o	ja	
14	Be	Betula pendula	Sand-Birke	1,00	12		o	ja	
15	Rp	Robinia pseudoacacia	Robinie	1,20	7	x		ja	6
16	Py	Pyrus communis	Wild-Birne	2x0,76	6		o	ja	
17	Py	Pyrus communis	Wild-Birne	2x0,90	6		o	ja	
18	Py	Pyrus communis	Wild-Birne	0,61	6		o	ja	
19	Be	Betula pendula	Sand-Birke	2x0,86	13		o	ja	
20	Be	Betula pendula	Sand-Birke	2x0,86	13		o	ja	
21	Pm	Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche	0,66	4		o	ja	
22	Ps	Prunus serotina	Späte Trauben-Kirsche	0,46	5	x			0
23	Pi	Picea spec.	Fichte	0,69	4		o	ja	
24	Pi	Picea spec.	Fichte	0,46	4		o		
25	Pi	Picea spec.	Fichte	0,39	3		o		
26	Pn	Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	0,82	7		o	ja	
27	Pn	Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	1,22	11		o	ja	
28	Pn	Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	0,61	5		o	ja	
29	Pn	Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	0,45	5	x			0
30	Ro	Robinia pseudoacacia	Robinie	n.v.	n.v.		o		
31	Ps	Prunus serotina	Späte Trauben-Kirsche	n.v.	n.v.		o		
32	Ro	Robinia pseudoacacia	Robinie	n.v.	n.v.		o		
33	Rp	Robinia pseudoacacia	Robinie	n.v.	n.v.		o		
34	Pi	Picea spec.	Fichte	n.v.	n.v.		o		
35	Ro	Robinia pseudoacacia	Robinie	n.v.	n.v.	x			6
36	Pm	Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche	n.v.	n.v.	x			6
Anzahl	36				Anzahl	6	30	20	20

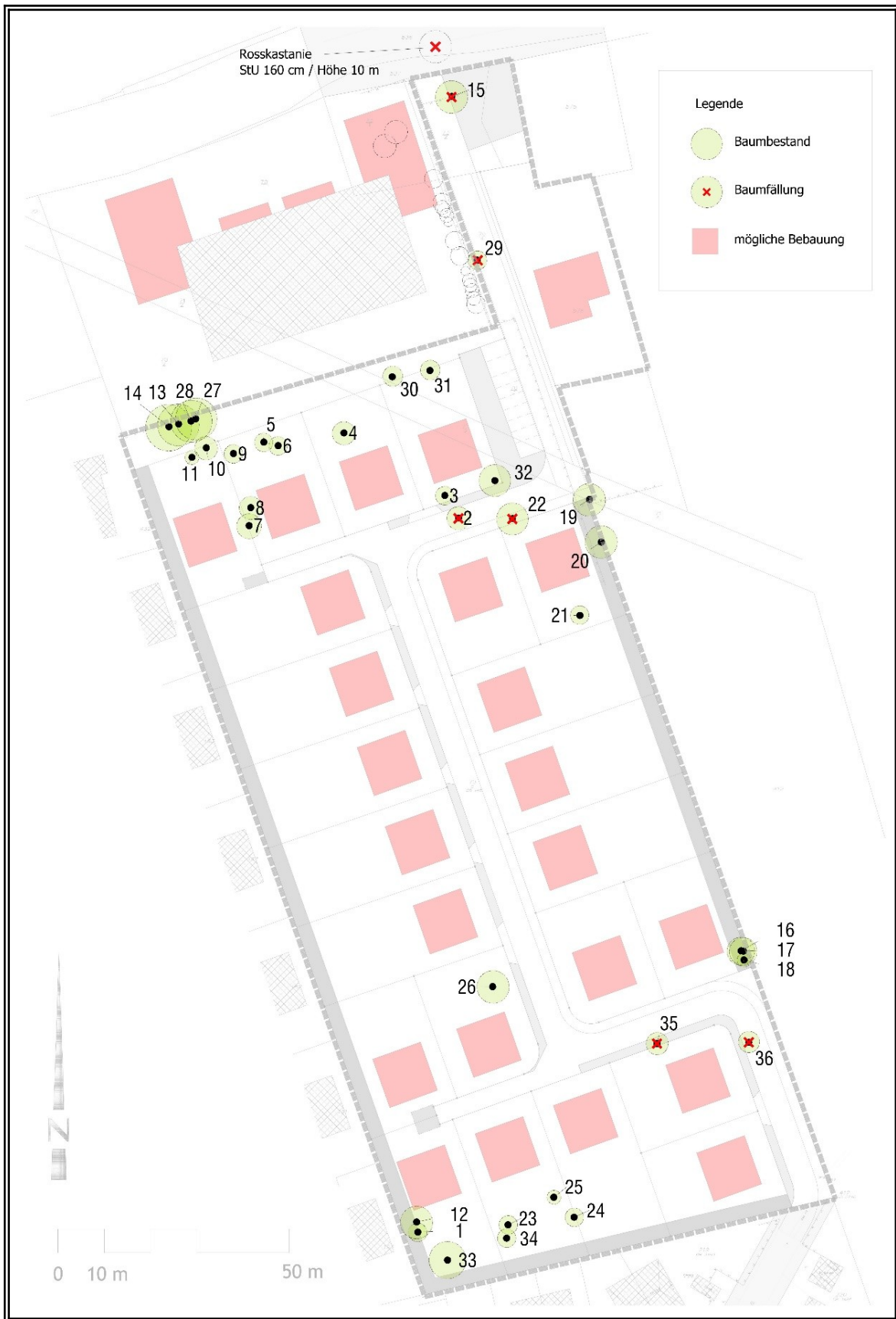


Abbildung 18: Baumbestand und unvermeidbare Baumfällungen⁵³

53 Weitere Informationen zur jeweiligen Baumnummer siehe Tabelle 7.

Nullvariante

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht Baurecht aufgrund einer Ergänzungssatzung⁵⁴ nach § 34 BauGB in einem 50 m tiefen Geländestreifen entlang der Gerichtstraße, gemessen von der südlichen Grenze des Flurstücks 537. Auf dieser ca. 1.175 m² großen Fläche wäre eine Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) entsprechend der Ergänzungssatzung mit einer GRZ von maximal 0,3 und maximal 2 Vollgeschossen zulässig. Demzufolge könnten hier ca. 350 m² Grundfläche durch Haupt- und Nebenanlagen versiegelt werden. Im Bestand sind auf der Fläche bereits 110 m² durch einen teilweise überwachsenen Asphaltweg versiegelt, so dass eine zusätzliche Versiegelung von 240 m² baurechtlich zulässig wäre (siehe Abbildung 19).

Das bestehende Baurecht betrifft ca. 1.175 m² des insgesamt 19.394 m² großen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Mithin besteht für 94% des Plangebiets kein Baurecht. Da bei Nichtdurchführung der Planung eine Neubebauung nur in dem 50 m breiten Streifen entlang der Gerichtstraße zulässig wäre, kann hinsichtlich der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes in der Nullvariante von einem weitgehenden Fortbestehen der Bestandssituation ausgegangen werden.

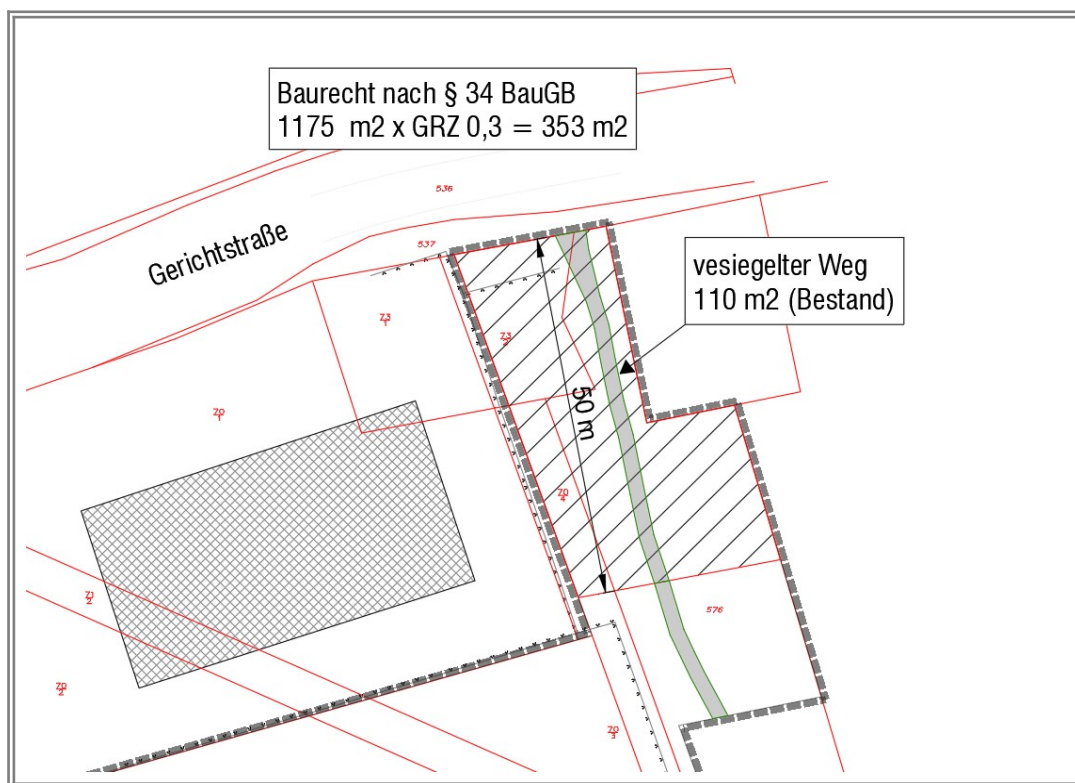


Abbildung 19: Bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB gemäß Ergänzungssatzung

54 Ergänzungssatzung Gerichtstraße / Stadt Zossen vom 10.01.2003 gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Erheblichkeit

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Beeinträchtigungen des Schutzguts Pflanzen und Biotope werden als erheblich eingestuft und stellen einen ausgleichspflichtigen Eingriff dar.

4.2.2 Schutzgut Tiere und Lebensstätten

4.2.2.1 Bestandsaufnahme

Die nachstehenden Ausführungen zum Artenschutz gem. Kapitel 5 BNatSchG (Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope) basieren auf den im Rahmen des Verfahrens erarbeiteten faunistischen Fachbeiträgen^{55 56} zu europarechtlich geschützten Arten und ganzjährig geschützten Lebensstätten, deren Ergebnisse im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben werden. Die vollständigen Fachbeiträge mit zahlreichen Fotos sind diesem Umweltbericht als Anhang beigefügt.

4.2.2.1.1 Brutvögel (Aves)

Die Brutvögel eines Gebietes spiegeln sowohl die räumlichen Bezüge innerhalb eines eingegrenzten Raumes, als auch die Beziehungen dieser Fläche zu angrenzenden Bereichen wieder, so dass eine Erfassung der Brutvögel naturschutzrelevante und landschaftsplanerische Aussagen über die ökologische Bedeutung eines Gebietes zulässt.

Im Zuge der Kartierungen wurden mit der Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*), der Dorngrasmücke (*Sylvia communis*) und dem Grünfink (*Carduelis chloris*) 3 Arten als Brutvögel innerhalb des B-Plangebietes erfasst. Alle drei Arten nisteten in den Gehölzbeständen im Osten der Fläche. Die geringe Artenzahl muss mit der Strukturarmut des B-Plangebietes begründet werden. Für eine Besiedelung durch Wiesenbrüter ist die Fläche zu klein und weist durch die Nähe zu den angrenzenden Grundstücken verschiedene Störungen auf.

Eine Auflistung aller festgestellten Arten nach der Systematik der Artenliste der Vögel Deutschlands⁵⁷ zeigt Tabelle 8 auf Seite 66. Die Verortung der Brutvogelreviere zeigt Abbildung 20 auf Seite 65.

55 Faunistischer Fachbeitrag für das Bebauungsplangebiet „südlich Gerichtstraße 20“ in der Stadt Zossen, Auftragnehmer: Jens Scharon, Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz, Email: jens@scharon.info, Berlin, September 2020

56 Artenschutzfachlicher Beitrag zum Bebauungsplan „Südlich Gerichtstraße 20“ (Stechimmen, Heuschrecken, Tagfalter und Reptilien), Bearbeitung: Büro für tierökologische Studien, Dr. Christoph Saure, saure-tieroekologie@t-online.de, Berlin Oktober 2019

57 Barthel PH, Bezzel E, Krüger T, Päckert M & Steinheimer FD: Artenliste der Vögel Deutschlands 2018: Aktualisierung und Änderungen, Vogelwarte 56: 205-224

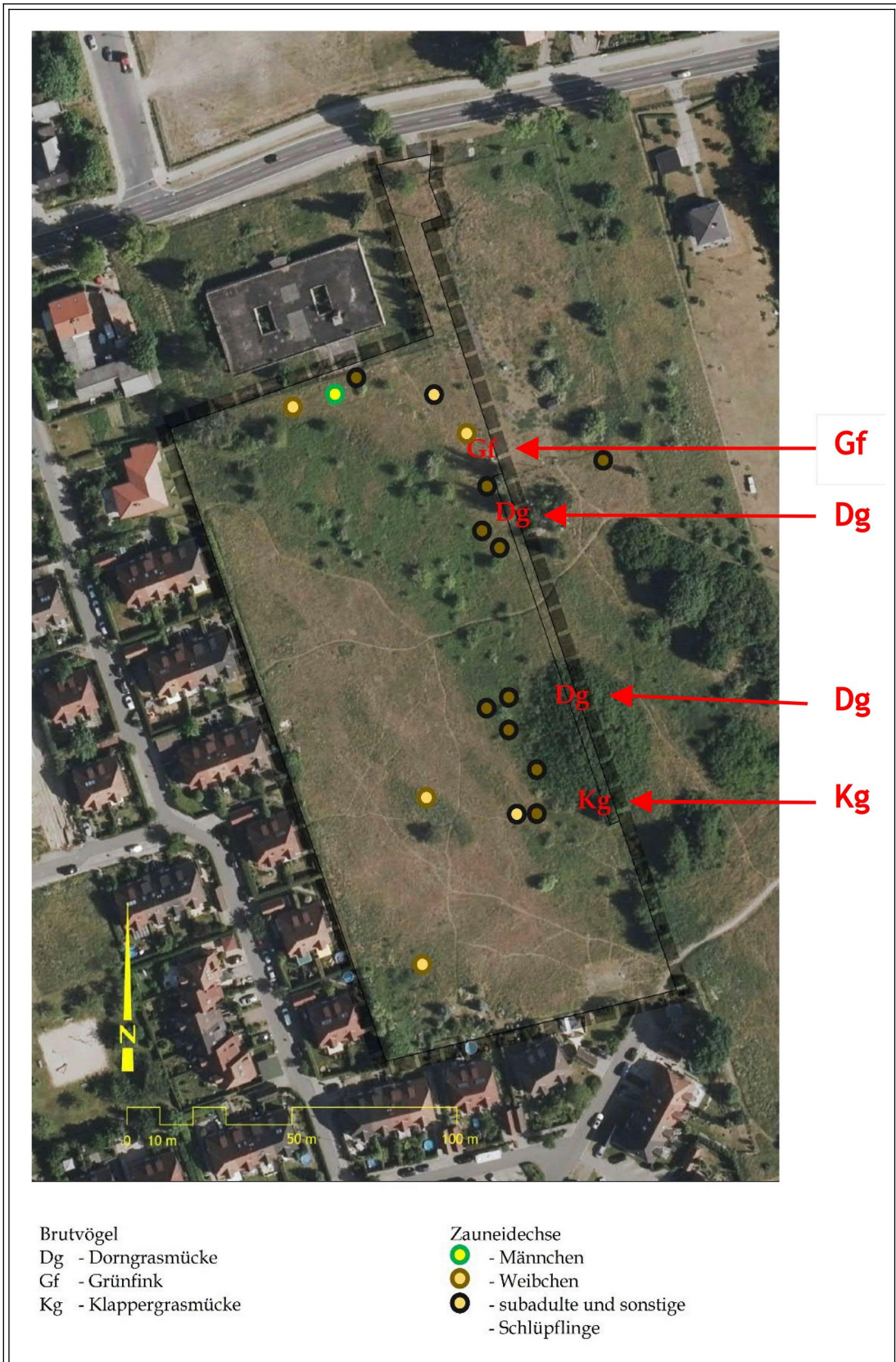


Abbildung 20: Darstellung der Brutvogelreviere und Fundorte der Zauneidechse

Tabelle 8: Auflistung der nachgewiesenen Vogelarten, deren Biotopbindung, Nistökologie, Schutz und Gefährdung

Arten	wiss. Name	Status	Trend	Nist- ökologie	Schutz nach BNatSchG	Gefährdung
1. Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	D	0	Bo	§ VRL	Rote-Liste BB D
2. Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	1	-1	Bu	§	
3. Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	2	-1	Bu	§	
4. Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	Rs	0	Bo	§	
5. Amsel	<i>Turdus merula</i>	Rs	0	Bu	§	
6. Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Rs	-1	Ni	§ 2a	
7. Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Rs	0	Hö/Ni	§	V
8. Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	1	-1	Bu	§	
9. Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	Rs	-2	Ba	§	

Legende: Status Trend nach RYSLAVY et al. (2019)

1 - Brutvogel/Anzahl der Reviere
0 = Bestand stabil

D - Durchzügler (ein Nachweis)

Rs - Randsiedler (Brutvogel in den angrenzenden Grundstücken)
+1 = Trend zwischen +20% und +50% +2 = Trend > +50%
-1 = Trend zwischen -20% und -50% -2 = Trend > -50%

Nistökologie

Ba - Baumbrüter Bo - Bodenbrüter
Bu - Buschbrüter Hö - Höhlenbrüter
Ni - Nischenbrüter

Schutz § 7 BNatSchG

§ - besonders geschützte Art
§§ - streng geschützte Art
I - Art in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie (VRL)

Rote-Liste

BB - Brandenburg (RYSLAVY et al. 2019),
D - Deutschland (GRÜNEBERG et al. 2015)
V - Art der Vorwarnliste (siehe Anhang)

Lebensstättenschutz § 44 Abs. 1

Wann geschützt? Als:

1 = Nest oder - insofern kein Nest gebaut wird - Nistplatz

2a = System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze; Beeinträchtigungen eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte

Wann erlischt Schutz?

1 = nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode

3 = mit der Aufgabe des Reviers

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde keine streng geschützte Art, keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie keine Art nachgewiesen, die in eine Kategorie der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs eingestuft ist⁵⁸.

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben. Die Nester der bei der Untersuchung festgestellten Freibrüter sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einem sicheren Verlassen geschützt.

Führt die geplante Umnutzung zur Beseitigung von Revieren, d. h. die Arten finden im Untersuchungsgebiet sowie umliegenden Flächen keine Lebens- und Fortpflanzungsstätten mehr, sind hierfür Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Das betrifft vor allem Arten der Roten Liste und Vorwarnliste sowie Arten mit einem geringen Brutbestand und abnehmenden Brutbeständen.

Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden und Schwalbennester. Innerhalb des Plangebietes wurde keine ganzjährig geschützte Fortpflanzungsstätte (Baumhöhle bzw. Gebäudebrüter) festgestellt.

4.2.2.1.2 Kriechtiere (Reptilia)

Alle Kriechtiere benötigen zur Ansiedlung ungestörte Sonnenplätze. Die Zauneidechse *Lacerta agilis* besiedelt trockene und warme sowie eine schütterere Vegetation aufweisende Flächen, bevorzugt sonnenexponierte Saumstrukturen entlang von Waldrändern, Hecken u. ä. Vor allem das Vorhandensein sandiger Rohbodenflächen ist ein wichtiger Bestandteil der Lebensraumsansprüche dieser Art, da diese zur Eiablage und somit zur Reproduktion benötigt werden. Versiegelte oder mit Schotter bedeckte Flächen werden als Sonnenplätze genutzt. Hohlräume im Boden, wie Mäuselöcher, Hohlräume unter Gehölzen und Wurzeln, in marodem Mauerwerk oder in geeigneten Ablagerungen, wie Ablagerungen von Schotter u. ä. stellen wichtige Versteck- und ideale Überwinterungsplätze dar. In der Nähe der Sonnenplätze müssen sich immer Versteckmöglichkeiten befinden. Auf größeren offenen Flächen bzw. keine Versteckmöglichkeiten bietenden Sand- oder Ackerflächen ist die Art nicht bzw. nur kurzzeitig anzutreffen.

Die gesamte Ruderalflur mit ihren halboffenen Vegetationsbeständen und kleinen Sandflächen entspricht dem Lebensraum der Art.

Nachweise der Zauneidechse erfolgten auf der gesamten Fläche, vorwiegend an den Randbereichen im Norden und Nordosten (siehe Abbildung 20 auf Seite 65). Die Nachweise konnten trotz des optimal erscheinenden Lebensraumes nur mit einem vergleichsweise hohen Zeitaufwand erbracht werden, was auf einen geringen

58 RYSLAVY, T., M. JURKE & W. MÄDLOW (2019): Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2019. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 28 (4): Beilage.

Bestand hinweist. Ein limitierender Faktor könnte die ständige Anwesenheit, teilweise mehrerer Katzen sein. Katzen sind Prädatoren der Zauneidechse.

Durch die Nachweise von Schlüpflingen ab Ende Juli wurde die Fortpflanzung der Art im Gebiet nachgewiesen.

Die Abschätzung einer Bestandsgröße ist sehr schwierig. Verschiedene Abfänge von Zauneidechsen haben gezeigt, dass Schätzungen mitunter deutlich von den anschließend abgefangenen Tieren abweichen können. Aus Erkenntnissen die man über den Vergleich von Beobachtungen und dem späteren Abfangen der Vorkommen bzw. der Anzahl in Terrarien vorhandener und der zu beobachtenden Zauneidechsen hat kann man annehmen, das höchstens 5-10 % des tatsächlichen Bestandes erfasst werden. Somit wird ein Gesamtbestand von ca. 50 bis 100 (evtl. 300) Eidechsen für die Gesamtfläche eingeschätzt.

Tabelle 9: Nachweise der Zauneidechsen

Datum	Nachweise				Σ
	Männchen	Weibchen*	Subadulte/?	diesjährige	
07. April					-
21. April	1	1			2
27. April			1		1
19. Mai					-
04. Juni		1			1
21. Juli		1		2	3
19. August		1	1	4	6
10. September			1 (in angrenzenden Flurstück 413)	3	3

* - inkl. weibchenfarbiger Alttiere (= Männchen vor der 1. bzw. nach der 2. Häutung ab ca. Ende Juli)

Gefährdung und Schutz

Die Zauneidechse ist in eine Gefährdungsstufe der Roten Liste der Kriechtiere des Landes Brandenburg⁵⁹ und der Roten Liste der gefährdeten Tiere und Pflanzen in der Bundesrepublik Deutschland (BRD)⁶⁰ sowie in die Kategorie IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) eingestuft worden, so dass sie zu den streng ge-

59 SCHNEEWEIß, N., A. KRONE & R. BAIER (2004): Rote Liste und Artenliste der Lurche (Amphibia und Kriechtiere (Reptilia) des Landes Brandenburg. Natursch. Landschaftspfl. Bbg. 13 (4) Beilage.

60 KÜHNEL, K.-D., A. GEIGER, H. LAUFER, R. PODLOUCKY & M. SCHLÜPMANN (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Kriechtiere (Reptilia) Deutschlands. In: Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1): 231-256.

geschützten Arten gehört.

Tabelle 10: Gefährdung und Schutz der Zauneidechse

	<i>Rote Liste Brdbg.</i>	<i>Rote Liste Dtl.</i>	<i>FFH-Richtlinie/ Schutz</i>
<i>Zauneidechse</i>	3	V	IV §§

Rote-Liste-Kategorie: 3 – Gefährdet, V- Art der Vorwarnliste

FFH-Richtlinie:

IV - Art des Anhang IV, d.h. für die Arten des Anhangs IV treffen die Mitgliedsstaaten alle notwendigen Maßnahmen, um ein strenges Schutzsystem in den natürlichen Verbreitungsgebieten einzuführen. Dieses verbietet:

- jede absichtliche Störung dieser Arten, insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten;*
- jede absichtliche Zerstörung oder Entnahme von Eiern aus der Natur;*
- jede Beschädigung oder Vernichtung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.*
- Art ist streng geschützt (§§)*

4.2.2.1.3 Insekten (Insecta)

Das Plangebiet wurde am 16.08. und am 29.08.2019 hinsichtlich des Vorkommens von Stechimmen, Heuschrecken, Tagfalter und Reptilien untersucht. Der Nachweis der Insektenarten sowie der Zauneidechse erfolgte nach Sichtbeobachtung.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Untersuchung in gekürzter Fassung wiedergegeben. Der vollständige Ergebnisbericht der Untersuchung ist diesem Umweltbericht als Anhang beigefügt.

Ergebnisse Bienen und Wespen

Auf der Untersuchungsfläche an der Gerichtstraße wurden fünf Wespenarten und 17 Wildbienenarten nachgewiesen (Tabelle 11). Auf die im Gebiet ebenfalls vorkommende Honigbiene *Apis mellifera* wird als domestizierte Art nicht weiter eingegangen.

Unter den Bienen sind die Hummeln mit acht Arten sehr stark vertreten, darunter befand sich auch die in Brandenburg seltene und stark gefährdete Heidehummel. Die sozialen Hummelarten haben teils eine bis in den Herbst hineinreichende Flugzeit. Dagegen sind die meisten der solitären Wildbienenarten Mitte August nicht mehr flugaktiv.

Ergebnisse Heuschrecken und Grillen

Im Untersuchungsgebiet wurden zehn Heuschreckenarten nachgewiesen (Tabelle 12), darunter drei bemerkenswerte Arten. Die Blauflüglige Ödlandschrecke und die Italienische Schönschrecke sind nach Bundesartenschutzverordnung in Deutsch-

land besonders geschützt. Letztere gilt außerdem in Brandenburg als vom Aussterben bedroht und in Deutschland als stark gefährdet. Die Art hat sich aber in den vergangenen Jahren in Deutschland und in Brandenburg stark ausgebreitet und dürfte mittlerweile in beiden Bezugsräumen nicht gefährdet sein.

Eine weitere bemerkenswerte Art ist der Warzenbeißer, der in Deutschland als gefährdet gilt. Diese auffallend große Art kommt auf der untersuchten Brachfläche vergleichsweise häufig vor.

Ergebnisse Tagfalter

Insgesamt konnten 11 Tagfalterarten aus vier Familien nachgewiesen werden (Tabelle 13). Die Arten sind in Brandenburg und Deutschland überwiegend verbreitet und nicht gefährdet. Eine Ausnahme stellt der Komma-Dickkopffalter dar, der bundesweit als gefährdet gilt (REINHARDT & BOLZ 2011) und in Brandenburg sogar als stark gefährdet eingestuft ist (GELBRECHT et al. 2001). Diese Art bewohnt lückige, trocken-magere Grasfluren wie Silbergrasbestände oder kurzrasige Schafschwingelrasen. Die Magergräser (*Festuca*, *Corynephorus* u.a.) sind auch die Futterpflanzen der Raupen (SETTELE et al. 2015).

Zwei der im August 2019 nachgewiesenen Arten gelten nach der Bundesartenschutzverordnung als gesetzlich besonders geschützt, nämlich der Hauhechel-Bläuling und das Kleine Wiesenvögelchen.

Tabelle 11: Artenliste der Stechimmen der Untersuchungsfläche

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RL BB	RL D	GS	LW
Chrysididae	Goldwespen				
<i>Chrysis illigeri</i> WESMAEL, 1839		*	*		pa
Tiphiidae	Rollwespen				
<i>Tiphia femorata</i> FABRICIUS, 1775		*	*		pa
Vespidae	Faltenwespen				
<i>Eumenes coronatus</i> (PANZER, 1799)		*	*		hy
<i>Polistes dominula</i> (CHRIST, 1791)	Haus-Feldwespe	*	*		hy
Crabronidae	Grabwespen				
<i>Pemphredon lugens</i> DAHLBOM, 1842		*	*		hy
Colletidae	Seidenbienen				
<i>Colletes similis</i> SCHENCK, 1853	Rainfarn-Seidenbiene	*	V	§	en
Andrenidae	Sandbienen				
<i>Andrena nigriceps</i> (KIRBY, 1802)	Schwarzköpfige Herbstsandbiene	2	2	§	en
Halictidae	Furchenbienen				
<i>Halictus confusus</i> SMITH, 1853	Verkannte Goldfurchenbiene	*	*	§	en
<i>Halictus leucaheneus</i> EBMER, 1972	Sand-Goldfurchenbiene	V	3	§	en
<i>Sphecodes ephippius</i> (LINNAEUS, 1767)	Gewöhnliche Blutbiene	*	*	§	pa
Melittidae	Sägehornbienen				
<i>Dasypoda hirtipes</i> (FABRICIUS, 1793)	Dunkelfransige Hosenbiene	*	V	§	en
Megachilidae	Blattschneiderbienen				
<i>Megachile maritima</i> (KIRBY, 1802)	Sand-Blattschneiderbiene	*	3	§	en
<i>Megachile pilidens</i> ALFKEN, 1924	Filzzahn-Blattschneiderbiene	3	3	§	en
Apidae	Echte Bienen				
<i>Anthophora bimaculata</i> (PANZER, 1798)	Dünen-Pelzbiene	*	3	§	en
<i>Bombus humilis</i> ILLIGER, 1806	Veränderliche Hummel	3	3	§	en/hy
<i>Bombus jonellus</i> (KIRBY, 1802)	Heidehummel	2	3	§	en/hy
<i>Bombus lapidarius</i> (LINNAEUS, 1758)	Steinhummel	*	*	§	en/hy
<i>Bombus pascurorum</i> (SCOPOLI, 1763)	Ackerhummel	*	*	§	en/hy
<i>Bombus soroensis</i> (FABRICIUS, 1776)	Glockenblumenhummel	3	V	§	en
<i>Bombus sylvarum</i> (LINNAEUS, 1761)	Bunte Hummel	*	V	§	en/hy
<i>Bombus terrestris</i> (LINNAEUS, 1758)	Dunkle Erdhummel	*	*	§	en
<i>Bombus vestalis</i> (GEOFFROY, 1785)	Gefleckte Kuckuckshummel	*	*	§	pa

Erläuterung::

RL BB, Rote Liste Brandenburg, **RL D**, Rote Liste Deutschland:

Gefährdungskategorie 0 = Ausgestorben oder verschollen, 1 = Vom Aussterben bedroht, 2 = Stark gefährdet, 3 = Gefährdet, G = Gefährdung unbekanntes Ausmaßes, R = Extrem selten, V = Vorwarnliste, D = Daten unzureichend, * = Ungefährdet

GS, Gesetzlicher Schutz nach Bundesartenschutzverordnung: § = besonders geschützt, §§ = streng geschützt

LW, Lebensweise: en = endogäisch (im Boden) nistend; hy = hypergäisch (oberirdisch) nistend; pa = parasitische Lebensweise, ohne Nestbau

Tabelle 12: Artenliste der Heuschrecken der Untersuchungsfläche

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RL BB	RL D	GS	ÖT
Tettigoniidae	Laubheuschrecken				
<i>Conocephalus dorsalis</i> (LATREILLE, 1804)	Kurzflügelige Schwertschrecke	*	*		hyg
<i>Decticus verrucivorus</i> (LINNAEUS, 1758)	Warzenbeißer	V	3		xer - mes
<i>Roeseliana roeselii</i> (HAGENBACH, 1822)	Roesels Beißschrecke	*	*		mes - hyg
Acrididae	Feldheuschrecken				
<i>Calliptamus italicus</i> (LINNAEUS, 1758)	Italienische Schönschrecke	1	2	§	xer
<i>Oedipoda caerulea</i> (LINNAEUS, 1758)	Blaufügelige Ödlandschrecke	*	V	§	xer
<i>Chorthippus apricarius</i> (LINNAEUS, 1758)	Feld-Grashüpfer	*	*		mes - xer
<i>Chorthippus biguttulus</i> (LINNAEUS, 1758)	Nachtigall-Grashüpfer	*	*		xer - mes
<i>Chorthippus brunneus</i> (THUNBERG, 1815)	Brauner Grashüpfer	*	*		xer
<i>Chorthippus dorsatus</i> (ZETTERSTEDT, 1821)	Wiesengrashüpfer	*	*		mes
<i>Chorthippus mollis</i> CHARPENTIER, 1825)	Verkannter Grashüpfer	*	*		xer

Erläuterung::

RL BB, Rote Liste Brandenburg, **RL D**, Rote Liste Deutschland:

Gefährungskategorie 0 = Ausgestorben oder verschollen, 1 = Vom Aussterben bedroht, 2 = Stark gefährdet, 3 = Gefährdet, G = Gefährdung unbekanntes Ausmaßes, R = Extrem selten, V = Vorwarnliste, D = Daten unzureichend, * = Ungefährdet

GS, Gesetzlicher Schutz nach Bundesartenschutzverordnung: § = besonders geschützt, §§ = streng geschützt

ÖT = Ökologischer Typ: xer = xerothermophil, mes = mesophil, hyg = hygrophil, par = parasitisch bei Ameisen, syn = synanthrop

Tabelle 13: Artenliste der Tagfalter der Untersuchungsfläche

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RL BB	RL D	GS	ÖT
Hesperiidae	Dickkopffalter				
<i>Hesperia comma</i> (Linnaeus, 1758)	Komma-Dickkopffalter	2	3		M2
Pieridae	Weißlinge				
<i>Pontia edusa</i> (Fabricius, 1777)	Resedaweißling	*	*		M1
<i>Pieris rapae</i> (Linnaeus, 1758)	Kleiner Kohlweißling	*	*		U
<i>Pieris napi</i> (Linnaeus, 1758)	Grünaderweißling	*	*		U
<i>Gonepteryx rhamni</i> (Linnaeus, 1758)	Zitronenfalter	*	*		M2
Lycaenidae	Bläulinge				
<i>Polyommatus icarus</i> (Rottemburg, 1775)	Hauhechel-Bläuling	*	*	§	M1
Nymphalidae	Edelfalter				
<i>Issoria lathonia</i> (Linnaeus, 1758)	Kleiner Perlmutterfalter	*	*		M1
<i>Aglais io</i> (Linnaeus, 1758)	Tagpfauenauge	*	*		U
<i>Vanessa cardui</i> (Linnaeus, 1758)	Distelfalter	*	*		U
<i>Coenonympha pamphilus</i> (Linnaeus, 1758)	Kleines Wiesenvögelchen	*	*	§	M1
<i>Maniola jurtina</i> (Linnaeus, 1758)	Großes Ochsenauge	*	*		M1

Erläuterung::

RL BB, Rote Liste Brandenburg, **RL D**, Rote Liste Deutschland:

Gefährdungskategorie 0 = Ausgestorben oder verschollen, 1 = Vom Aussterben bedroht, 2 = Stark gefährdet, 3 = Gefährdet, G = Gefährdung unbekanntes Ausmaßes, R = Extrem selten, V = Vorwarnliste, D = Daten unzureichend, * = Ungefährdet

GS, Gesetzlicher Schutz nach Bundesartenschutzverordnung: § = besonders geschützt, §§ = streng geschützt

ÖT = nach SETTELE et al. (1999) leicht verändert: U = Ubiquist, M1 = mesophile Art des Offenlandes, M2 = mesophile Art gehölzreicher Übergangsbereiche, W = Waldart, X1 = xerothermophile Art des Offenlandes, X2 = xerothermophile Art der Säume und Gebüschstrukturen, H = hygrophile Art

4.2.2.2 Prognose

Zustand nach Durchführung der Planung

Durch die Inanspruchnahme des durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechtes sind Auswirkungen auf Tiere und Lebensstätten zu erwarten. Mit der Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern und ihrer Nebenanlagen sowie mit der Erschließung des neuen Wohngebiets durch eine Straße gehen folgende Veränderungen einher:

- Beseitigung von vorhandener Vegetation und von belebtem Oberboden im Bereich der zu errichtenden baulichen Anlagen und im Bereich notwendiger Baustelleneinrichtungsflächen und damit einhergehender Verlust an Lebensstätten,
- Abgrabungen für Fundamente und unterirdische technische Anlagen,
- bau-, anlage- und betriebsbedingte Lärm- und Lichtemissionen.

Insbesondere für die nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders und streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) ergeben sich besondere Anforder-

rungen. Geschützte Arten unterliegen den Artenschutzvorschriften der §§ 19 (3) und 39 ff. BNatSchG.

Vögel (Aves)

Innerhalb des Plangebietes nisten 3 europäisch geschützte Vogelarten. Die Fortpflanzungsstätten sind gem. BNatSchG § 44 Abs. 1 (3) dann geschützt, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden.

Im Plangebiet sollen Wohngebäude errichtet und Erschließungsanlagen (Straßen und Medien) gebaut werden. Im Zuge der Umnutzung wird ein Ausbleiben der vier nachgewiesenen Reviere der Arten Dorngrasmücke, Grünfink und Klappergrasmücke prognostiziert.

Mit dem Grünfink wurde eine in Brandenburg im Brutbestand abnehmende Art festgestellt. Alle anderen Arten zeigen einen gleichbleibenden Brutbestand.

Es handelt sich um häufige und verbreitete Arten, die verschiedenste von Gehölzbeständen geprägte Lebensräume, wie Gärten, Parks, Friedhöfe, verschiedene Wälder sowie Siedlungsgebiete besiedeln.

Die Dorngrasmücke ist eine Art der strukturreichen Feldflur. Deren Ansiedlung kann durch die Anpflanzung von Gebüschgruppen in Feldfluren und Offenlandschaften gefördert werden.

Abgesehen von der Dorngrasmücke kann den beiden Arten Grünfink und Klappergrasmücke unter Berücksichtigung der in Kapitel 4.3.1 Vermeidung und Minderung auf Seite 93 beschriebenen Schutzmaßnahmen und die in Kapitel 4.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz innerhalb des Geltungsbereichs auf Seite 97 beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ein Verbleib auf der Fläche ermöglicht werden.

Kriechtiere (Reptilia)

Im Plangebiet wurden Zauneidechsen nachgewiesen. Der Lebensraum der Tiere erstreckt sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit über das Plangebiet hinaus in östlicher Richtung auf die angrenzenden offenen Flächenstrukturen, die denen des Plangebiets ähneln.

Durch die Inanspruchnahme des durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechts wird der Lebensraum der Zauneidechsen im Plangebiet weitgehend verloren gehen. Bei einer über das Plangebiet hinausgehenden Betrachtung ist zu erwarten, dass sich der Lebensraum der Tiere verkleinert und diese auf die benachbarten Flächen verdrängt werden.

Zur Vermeidung des Auslösens der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (BNatSchG, 2009) (insbesondere dem Verlust von Lebensraum, § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG) ist die Realisierung geeigneter Ersatz- und Vermeidungsmaßnahmen geplant. In diesem Zusammenhang ist die Aufwertung einer ca. 100 m südlich des Eingriffsorts liegenden ca. 1,3 ha großen CEF-Maßnahmenfläche geplant.

Insekten (Insecta)

Keine 1000 m südöstlich des Untersuchungsgebietes befindet sich eine große Offenfläche im Bereich des ehemaligen Truppenübungsplatzes Zossen-Wünsdorf, die heute teils mit Zwergzebus beweidet wird. Dieses Gebiet wird seit dem Jahr 1995 nahezu jährlich untersucht. Dabei zeigte sich, dass dieses Areal in Hinsicht auf die Stechimmenfauna eines der faunistisch wertvollsten Gebiete in Brandenburg ist.

Es ist damit nicht verwunderlich, dass auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans am östlichen Stadtrand von Zossen einige bemerkenswerten Arten vorkommen und teils bereits nachgewiesen wurden (z. B. die Biene *Andrena nigriceps*). Es konnten im Gebiet 21 gesetzlich besonders geschützte Arten nachgewiesen werden (17 Wildbienen, zwei Heuschrecken, zwei Tagfalter).

Durch die Inanspruchnahme des durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechts wird der Lebensraum der nachgewiesenen Arten im Plangebiet weitgehend verloren gehen. Bei einer über das Plangebiet hinausgehenden Betrachtung ist zu erwarten, dass sich der Lebensraum der Tiere verkleinert und diese auf die benachbarten Flächen verdrängt werden.

Zur Vermeidung des Auslösens der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (BNatSchG, 2009) (insbesondere dem Verlust von Lebensraum, § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG) ist die Realisierung geeigneter Ersatz- und Vermeidungsmaßnahmen geplant, die in erfolgten Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt wurden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Absatz 7 des BNatSchG von den Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG wurde unter dem AZ 41652/21/672 vom 06.09.2021 erteilt.

Nullvariante

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht Baurecht aufgrund einer Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB in einem 50 m tiefen Geländestreifen entlang der Gerichtstraße, gemessen von der südlichen Grenze des Flurstücks 537. Auf dieser ca. 1.175 m² großen Fläche wäre eine Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) entsprechend der Ergänzungssatzung mit einer GRZ von maximal 0,3 und maximal 2 Vollgeschossen zulässig. Demzufolge könnten hier ca. 350 m² Grundfläche durch Haupt- und Nebenanlagen versiegelt werden. Im Bestand sind auf der Fläche bereits 110 m² durch einen teilweise überwachsenen Asphaltweg versiegelt, so dass eine zusätzliche Versiegelung von 240 m² baurechtlich zulässig wäre (siehe Abbildung 19 auf Seite 63).

Das bestehende Baurecht betrifft ca. 1.175 m² des insgesamt 19.394 m² großen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Mithin besteht für 94 % des Plangebiets kein Baurecht. Da bei Nichtdurchführung der Planung eine Neubebauung nur in dem 50 m breiten Streifen entlang der Gerichtstraße zulässig wäre, kann hinsichtlich der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes in der Nullvariante von einem weitgehenden Fortbestehen der Bestandssituation ausgegangen werden.

Erheblichkeit

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere und Lebensstätten werden als erheblich eingestuft.

4.2.3 Schutzgut Boden

4.2.3.1 Bestandsaufnahme

Geologie / Geomorphologie / Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der naturräumlichen Großeinheit⁶¹ „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“ mit der Haupteinheit Zossen-Teupitzer-Platten- und Hügelland, einer langgestreckten, flachwelligen Grundmoränenplatte mit verschiedenen End- und Stauchmoränenhügeln sowie einzelnen Rinnentälern und kleineren Niederungen. Nördlich der Gerichtstraße schließt sich die Haupteinheit Nuthe-Notte-Niederung als Teil der Großeinheit „Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen“ an.

Im Untersuchungsgebiet sind als landschafts- und damit bodenprägende Elemente zum größten Teil pleistozäne Ablagerungen der letzten Eiszeit (Brandenburger Stadium der Weichseleiszeit) verantwortlich. Markanteste glaziale Bildungen sind die Grundmoränen (Glienicker Platte, Zossen-Teupitzer Platte), die sich inselartig über die Notte-Niederung erheben und die Abflussrinne der Schmelzwässer, die die Senkette im Süden des Planungsraumes geformt hat sowie die aus eiszeitlichen Sandaufwehungen entstandenen Dünen. Als Bodentyp herrschen gut ackerbaulich nutzbare Braunerden vor

Boden

Von den in § 2 Abs. 2 BBodSchG aufgeführten Funktionen des Bodens gelten

- die Regelungsfunktion (Filter- und Speichermedium für den Wasser- und Stoffhaushalt, Reaktionskörper für den Ab- und Umbau von Stoffen) und
- die Archivfunktion für die Natur- und Kulturgeschichte

als für den vorsorgenden Bodenschutz besonders relevant, da sie die Rolle des Bodens im Naturhaushalt kennzeichnen. Sie stehen bei der Schutzguterfassung und -bewertung daher im Mittelpunkt.

Im Baugrundgutachten⁶² wurden in einem 40 m-Raster insgesamt 18 Kernbohrungen / Rammsondierungen bis zu einer Tiefe von 3,00 m abgeteuft.

61 SCHOLZ, E. (1962): Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. Hrsg.: Pädagogisches Bezirkskabinett, Potsdam

62 Geotechnischer Bericht / Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 für die Flurstücke 70/3, 70/4, 70/5 der Flur 4 Gemarkung Zossen, Ingenieurbüro für Bauüberwachung Fischer GmbH, Email info@ifb-fischer.de, Luckau 2018

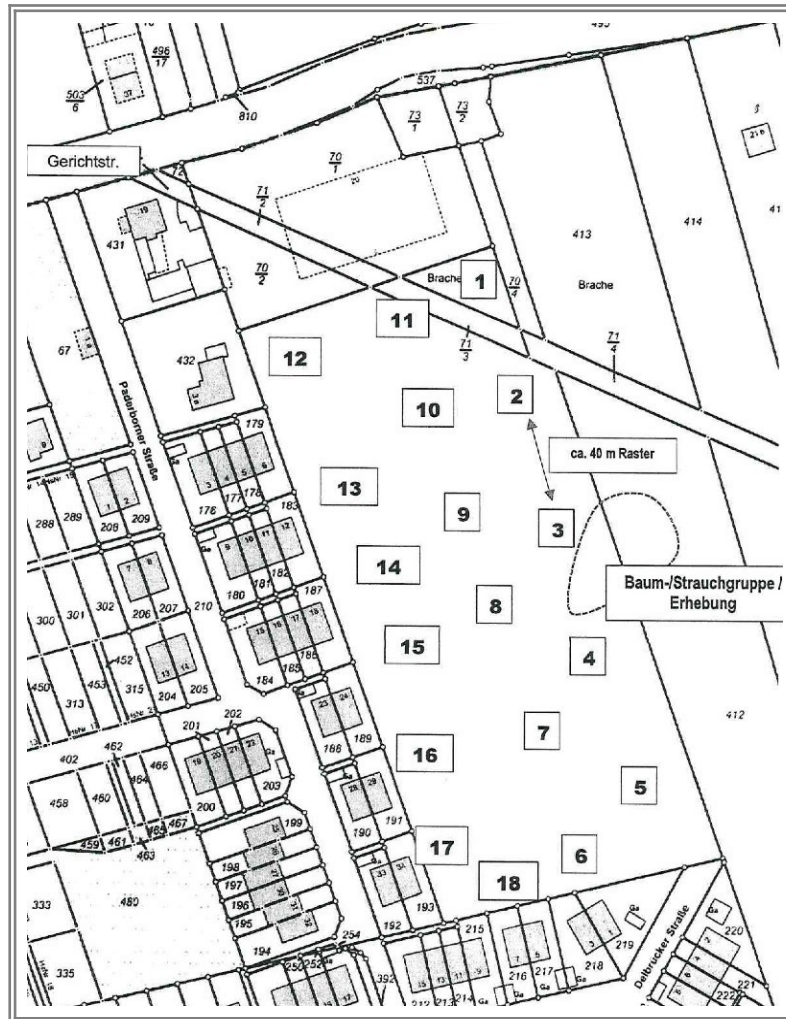


Abbildung 21: Lage der Kernbohrungen / Rammsondierungen der Baugrunduntersuchung

Die detaillierten Schichtenabfolgen der Baugrundaufschlüsse sind im Baugrundgutachten dokumentiert. Als Modell werden die Baugrundschichtungen wie folgt beschrieben:

- Sand, org. B. [OH]
- Sand, tonig [ST]
- Mittelsand [SW]

Die organischen Böden haben eine sehr lockere bis lockere ($D < 0,30$) Lagerung. Die gemischtkörnigen Erdstoffe weisen eine steife Konsistenz auf. Die Sande sind mitteldicht ($0,3 \leq D < 0,5$) gelagert.

Zum Zeitpunkt der Bohrung wurde kein Grundwasser angetroffen. Schichtenwasser wurde ebenfalls nicht angetroffen, kann aber zeitweise anstehen.

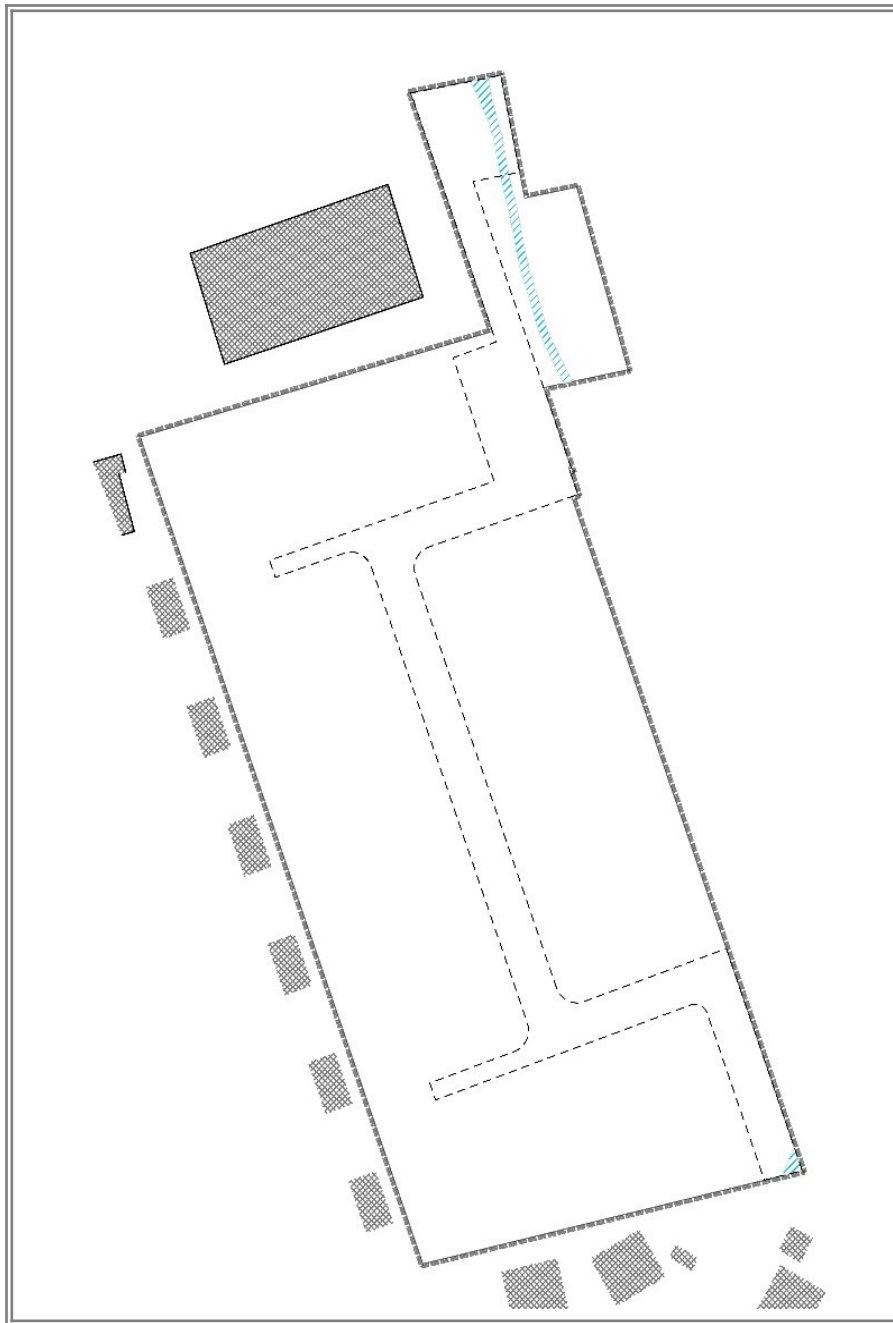


Abbildung 22: Versiegelung Bestand (blau schraffierte Bereiche)

Vorbelastungen

Im Bestand sind ca. 150 m² durch befestigte Wege versiegelt.

Die Böden sind aufgrund der früheren landwirtschaftlichen Nutzung verändert worden. Durch Umgraben oder Pflügen ist in den oberen 30 cm die Lagerung der Böden verändert. Organische und mineralische Düngung beeinflussen die Böden, gegenüber Waldböden ist der pH-Wert erhöht. Aufgrund landwirtschaftlicher Nutzung ist im gesamten Plangebiet von Veränderungen der Böden durch menschliche Einflüsse auszugehen. Diese führt in der Regel zur nachhaltigen Veränderung des Bodenaufbaus und der Bodenzusammensetzung.

Die im Plangebiet vorkommenden Böden sind hinsichtlich ihrer Seltenheit und Gefährdung als durchschnittlich bedeutend einzustufen. Die Böden im Plangebiet erfüllen keine zusätzlichen Archivfunktionen.

Östlich des Plangebiets ist eine unter der Nummer 0348721146 registrierte Altablagerung im Altlastenkataster des Landkreises verzeichnet. Die Baugrunduntersuchung erbrachte innerhalb des Plangebiets keine Hinweise auf größere zusammenhängende Hausmülllagerstätten. Da die Erkundung punktuell erfolgte, sind kleinere Verfüllbereiche nicht auszuschließen.

4.2.3.2 Prognose

Zustand nach Durchführung der Planung

Für das Schutzgut bedeutet eine Neubebauung und Bodenversiegelung

- eine Zerstörung bzw. Veränderung wie beispielsweise Verdichtung der gewachsenen Bodenhorizontierung sowie der Bodenfunktionen und in deren Folge
- die Veränderung des Bodenwasserhaushalts und der Bodenstrukturen
- den Verlust von Bodenflächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- die Gefahr von Bodenverunreinigungen.

Trotz der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen führen die Festsetzungen des Bebauungsplans zu folgenden nicht vermeidbaren Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Boden:

Im Plangebiet werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die baurechtlichen Voraussetzungen zur Erhöhung der Versiegelung (Haupt- und Nebenanlagen, Verkehrsflächen) geschaffen.

Die rechtlich zulässige maximale Versiegelung ergibt sich aus der für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzten GRZ von 0,3, die für Nebenanlagen um 50% überschritten werden darf. Demnach ist nach Durchführung der Planung eine Erhöhung der Versiegelung im WA von ca. 150 m² auf ca. 9.850 m² rechtlich zulässig.

Im Bereich der Verkehrsflächen wird keine Obergrenze der Versiegelung festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Gleichwohl liegt für das Plangebiet eine Entwurfs- und Genehmigungsplanung⁶³ vor, aus der hervorgeht, dass ein Teil der Verkehrsfläche für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Mulden benötigt wird. Dieser zwingend unversiegelt zu belassende Teil der Verkehrsfläche nimmt ca. 690 m² der insgesamt ca. 3.660 m² großen Verkehrsfläche ein und wurde in der Versiegelungsbilanz entsprechend berücksichtigt.

Eine Übersicht über die Veränderung der Versiegelung im Plangebiet gibt Tabelle 14 auf Seite 81. Eine schematische Darstellung der zu erwartenden Versiegelung

63 Erschließung B-Plangebiet Gerichtstraße 20 in Zossen, Lageplan Straßenbau, Bearbeitung: I.B.S. Ingenieurbüro für Siedlungswasserwirtschaft und Straßenbau, Mail info@IBS-Beelitz.de, Stand 11.05.2021 (Änderung Nr. 10)

durch bauliche Hauptanlagen, Straßenflächen, Gehwege und Gehwegüberfahrten ist der Abbildung 23 zu entnehmen. Die Anordnung der Hauptanlagen ist im Bebauungsplan überall innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig und daher in der Darstellung nur beispielhaft zu verstehen.

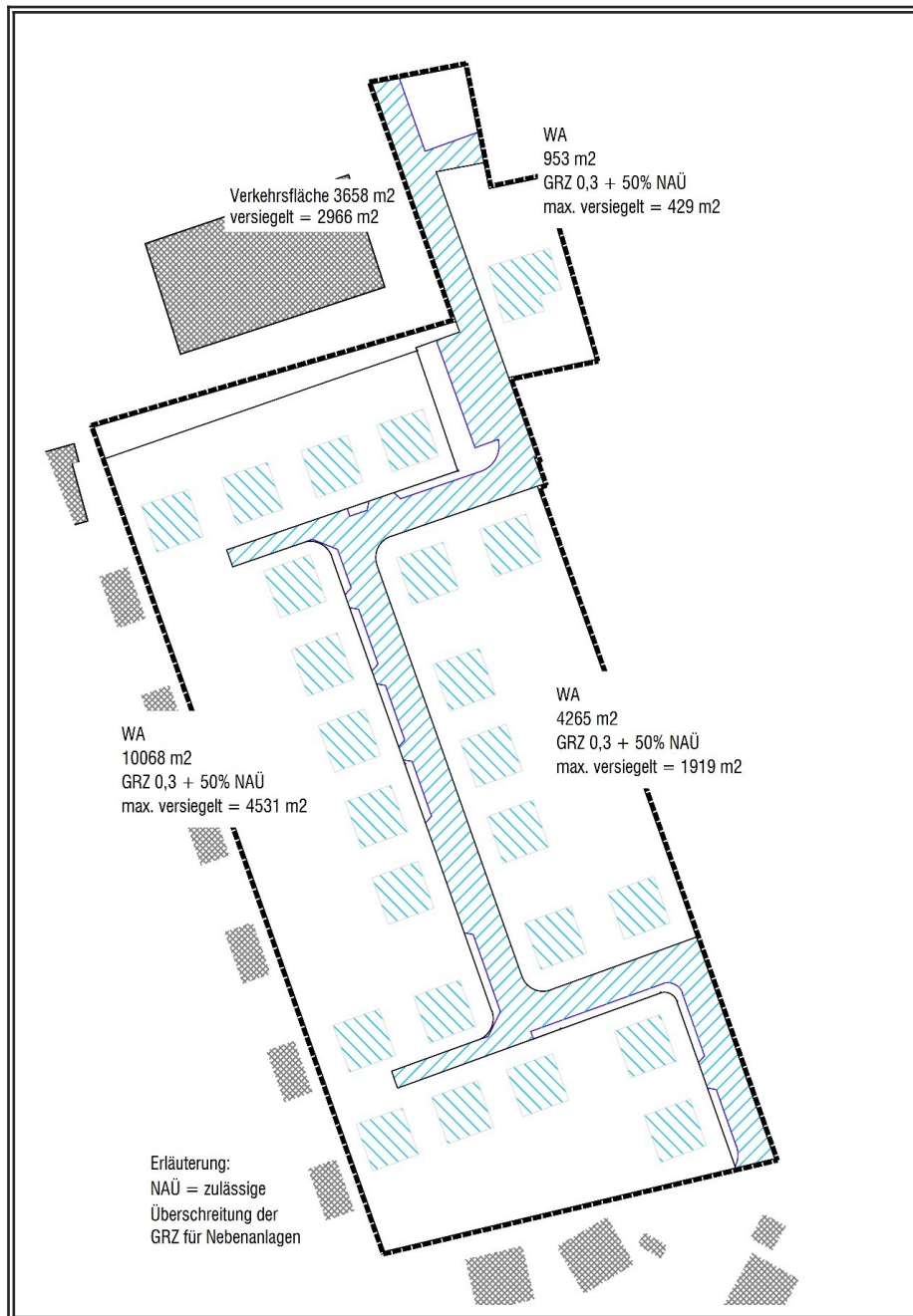


Abbildung 23: Geplante Versiegelung durch Hauptanlagen, Straßen und Gehwege
Darstellung der Bebauung beispielhaft

Tabelle 14: Versiegelungsbilanz

Versiegelungsbilanz	VF	GB	WA	Summe
Art der Nutzung				
Fläche m ²	3.658	450	15.286	19.394
GRZ / max. zulässige Versiegelung			0,30	
GRZ-Überschreitung für Nebenanlagen			50%	
Bestand m ² versiegelt	55	0	98	153
Bestand m ² unversiegelt	3.603	450	15.188	19.241
Bestand Versiegelungsgrad	2%	0%	1%	1%
Plan versiegelt m ² (HA + NA)	2.966	0	6.879	9.845
Plan unversiegelt m ²	692	450	8.407	9.549
Plan Versiegelungsgrad	81%	0%	45%	51%
Versiegelungsbilanz (Planzustand minus Bestand)	+ 2.911	+ 0	+ 6.781	+ 9.692
Erläuterung der Abkürzungen: <div style="float: right; text-align: right;"> WA = Allgemeines Wohngebiet VF = Verkehrsfläche GB = Gemeinbedarf </div>				

Nullvariante

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht Baurecht aufgrund einer Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB in einem 50 m tiefen Geländestreifen entlang der Gerichtstraße, gemessen von der südlichen Grenze des Flurstücks 537. Auf dieser ca. 1.175 m² großen Fläche wäre eine Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) entsprechend der Ergänzungssatzung mit einer GRZ von maximal 0,3 und maximal 2 Vollgeschossen zulässig. Demzufolge könnten hier ca. 350 m² Grundfläche durch Haupt- und Nebenanlagen versiegelt werden. Im Bestand sind auf der Fläche bereits 110 m² durch einen teilweise überwachsenen Asphaltweg versiegelt, so dass eine zusätzliche Versiegelung von 240 m² baurechtlich zulässig wäre (siehe Abbildung 19 auf Seite 63).

Das bestehende Baurecht betrifft ca. 1.175 m² des insgesamt 19.394 m² großen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Mithin besteht für 94 % des Plangebiets kein Baurecht. Da bei Nichtdurchführung der Planung eine Neubebauung nur in dem 50 m breiten Streifen entlang der Gerichtstraße zulässig wäre, kann hinsichtlich der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes in der Nullvariante von einem weitgehenden Fortbestehen der Bestandssituation ausgegangen werden.

Erheblichkeit

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden im Plangebiet werden als erheblich eingestuft und stellen einen ausgleichspflichtigen Eingriff dar.

4.2.4 Schutzgut Wasser

4.2.4.1 Bestandsaufnahme

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befindet sich kein Oberflächengewässer.

Grundwasser

Zum Zeitpunkt der geotechnischen Geländearbeiten für das Baugrundgutachten, lag der Grundwasserflurabstand unterhalb der maximalen Aufschlussentiefe von 3,0 m u. GOK.

Dies deckt sich auch mit den Angaben der Hydrogeologischen Karte von Brandenburg, welche einen Flurabstand < 10 m angibt. Die Grundwasserisohypsen liegen zwischen 37 m üNN und 38 m üNN. Die mittlere Geländehöhe des weitgehend ebenen Planungsgebiets liegt bei ca. 55 m üNN.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist aufgrund des großen Flurabstands und der Bodenverhältnisse sehr gering. Die Verweildauer des Sickerwassers wird im Landschaftsplan mit > 25 Jahre angegeben.

Das Plangebiet liegt in keiner Trinkwasserschutzzone.

Das in den Boden eindringende Wasser ist für den Boden selbst, aber auch für die Umwelt und für den Menschen von höchster Bedeutung. Böden speichern Wasser, und sie können es den Pflanzen auch zeitversetzt wieder zur Verfügung stellen. Ein Teil des Niederschlags verlässt den Wurzelraum als Sickerwasser und trägt so zur Grundwasserneubildung bei.

Dem Plangebiet wird eine sehr hohe Bedeutung für das Rückhaltevermögen von Niederschlägen und für die Grundwasserneubildung beigemessen.

4.2.4.2 Prognose

Zustand nach Durchführung der Planung

Durch die beschriebene Zunahme der Versiegelung verringert sich sowohl die Grundwasserneubildungsrate als auch das Retentionsvermögen für anfallendes Niederschlagswasser.

Gemäß § 54 Abs. 3 und 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) soll das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser dort verbleiben.

Die für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzte GRZ 0,3 hat zur Folge, dass unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ-Überschreitung für Nebenanlagen 55% des Baugebiets unversiegelt bleiben müssen. Es wird daher davon ausgegangen, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser über Mulden, Rigolen oder Mulden-Rigolen-Systeme vollständig versickert werden kann.

Im Bereich der Verkehrsfläche ist die vollständige Versickerung des dort anfallenden Niederschlagswassers über straßenbegleitende Versickerungsmulden und über größere Versickerungsmulden an der Gerichtstraße und südlich der Kindertagesstätte (Gemeinbedarfsfläche) vorgesehen.

Nullvariante

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht Baurecht aufgrund einer Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB in einem 50 m tiefen Geländestreifen entlang der Gerichtstraße, gemessen von der südlichen Grenze des Flurstücks 537. Auf dieser ca. 1.175 m² großen Fläche wäre eine Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) entsprechend der Ergänzungssatzung mit einer GRZ von maximal 0,3 und maximal 2 Vollgeschossen zulässig. Demzufolge könnten hier ca. 350 m² Grundfläche durch Haupt- und Nebenanlagen versiegelt werden. Im Bestand sind auf der Fläche bereits 110 m² durch einen teilweise überwachsenen Asphaltweg versiegelt, so dass eine zusätzliche Versiegelung von 240 m² baurechtlich zulässig wäre (siehe Abbildung 19 auf Seite 63).

Das bestehende Baurecht betrifft ca. 1.175 m² des insgesamt 19.394 m² großen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Mithin besteht für 94 % des Plangebiets kein Baurecht. Da bei Nichtdurchführung der Planung eine Neubebauung nur in dem 50 m breiten Streifen entlang der Gerichtstraße zulässig wäre, kann hinsichtlich der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes in der Nullvariante von einem weitgehenden Fortbestehen der Bestandssituation ausgegangen werden.

Erheblichkeit

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser werden als nicht erheblich eingestuft.

4.2.5 Schutzgut Klima / Lufthygiene

4.2.5.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist dem Ostdeutschen Binnenklima zuzuordnen, einem Übergangsbereich zwischen kontinentalem und maritimem Klima, gekennzeichnet durch warme, trockene Sommer und milde Winter.

Die mittleren jährlichen Niederschläge liegen zwischen 510 und 527 mm, das Jahresmittel der Lufttemperatur bei 8,7°C.⁶⁴

Die Stationen Potsdam und Schönefeld weisen Windrichtungen aus West und aus Ost auf (Gesamthäufigkeit im Sektor Südwest bis Nordwest ca. 40 %; im Sektor Nordost bis Südost ca. 25 %). Die westlichen Windrichtungen sind mit den höchsten mittleren Windgeschwindigkeiten (4-5 m/s), die nördlichen und südöstlichen Windrichtungen mit den niedrigsten mittleren Windgeschwindigkeiten (ca.3 m/s) verknüpft.

Das Relief des Planungsraumes lässt keine Beeinflussung der großräumig existierenden Windrichtung zu.

Das überwiegend aus Brachflächen bestehende Plangebiet weist große Differenzen zwischen Tag- und Nachttemperaturen auf. Durch die entstehenden Temperaturdifferenzen fungiert das Plangebiet besonders in windschwachen Strahlungsnächten als Kaltluftentstehungsgebiet. Dies gilt umso mehr, als das Plangebiet nach Osten Anschluss an weitere große unbebaute Brachflächen hat. Gleichwohl wird die klimatische Ausgleichsfunktion nur als mittel bewertet, weil die westlich, nördlich und südlich angrenzenden Siedlungsbereiche selbst stark durchgrünt sind und daher nur eine mittlere bioklimatische Belastung aufweisen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation, d.h. der überwiegend günstigen bioklimatischen Verhältnisse im Untersuchungsraum, wird sämtlichen kaltluftproduzierenden Flächen eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Neubelastungen zugewiesen.

Die Gerichtstraße (Bundesstraße B 246) weist eine starke lufthygienische Belastung auf.

4.2.5.2 Prognose

Zustand nach Durchführung der Planung

Das Plangebiet wird geprägt durch kaltluftproduzierende Brachflächen, die sich allerdings nicht im Einzugsbereich bioklimatisch belasteter Siedlungsgebiete befinden und damit keine Ausgleichsfunktion im eigentlichen Sinne übernehmen.

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Versiegelung von bislang offenen Böden und Errichtung von Gebäuden bewirkt eine Veränderung der klimatischen Verhältnisse (Luftfeuchte, -bewegung und -temperatur). Dadurch wird das Plangebiet seine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet verlieren.

Während der Bauphase wird es zeitweise zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Plangebiet kommen. Dadurch können der Gehalt an Luftschadstoffen sowie die

⁶⁴ Diese und die folgenden Angaben zur lokalklimatischen Situation sind dem Landschaftsplan der Stadt Zossen entnommen.

Staubbildung lokal kurzfristig ansteigen. Eine Überschreitung gültiger Grenz- und Richtwerte für Luftschadstoffe ist allerdings nicht zu erwarten, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Lufthygiene im Plangebiet ausgeschlossen werden kann.

Nullvariante

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht Baurecht aufgrund einer Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB in einem 50 m tiefen Geländestreifen entlang der Gerichtstraße, gemessen von der südlichen Grenze des Flurstücks 537. Auf dieser ca. 1.175 m² großen Fläche wäre eine Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) entsprechend der Ergänzungssatzung mit einer GRZ von maximal 0,3 und maximal 2 Vollgeschossen zulässig. Demzufolge könnten hier ca. 350 m² Grundfläche durch Haupt- und Nebenanlagen versiegelt werden. Im Bestand sind auf der Fläche bereits 110 m² durch einen teilweise überwachsenen Asphaltweg versiegelt, so dass eine zusätzliche Versiegelung von 240 m² baurechtlich zulässig wäre (siehe Abbildung 19 auf Seite 63).

Das bestehende Baurecht betrifft ca. 1.175 m² des insgesamt 19.394 m² großen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Mithin besteht für 94 % des Plangebiets kein Baurecht. Da bei Nichtdurchführung der Planung eine Neubebauung nur in dem 50 m breiten Streifen entlang der Gerichtstraße zulässig wäre, kann hinsichtlich der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes in der Nullvariante von einem weitgehenden Fortbestehen der Bestandssituation ausgegangen werden.

Erheblichkeit

Aufgrund des siedlungsgeprägten Charakters im erweiterten Betrachtungsraum und vor dem Hintergrund der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen (vgl. Kapitel 4.3.1 Vermeidung und Minderung auf Seite 93) ist nicht von einer erheblichen Verschlechterung der mikroklimatischen und lufthygienischen Situation im erweiterten Betrachtungsraum auszugehen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima und Luft werden als nicht erheblich beurteilt.

4.2.6 Schutzgut Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung

4.2.6.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Zossen, südlich der Gerichtstraße (B 246). Es wird eingefasst von vor dem Jahr 2000 errichteten Einfamilienhaussiedlungen im Norden und Westen, die sich entlang der Paderborner-, Wittlicher- und Delbrücker Straße erstrecken. Im Norden grenzt (zwischen der Gerichtstraße und dem Plangebiet liegend) ein derzeit ungenutztes Baugrundstück mit einem großen Flachbau und aufkommender ruderaler Kraut- und Hochstaudenflur an. Das Gebäu-

de soll baulich erweitert und künftig als Kindertagesstätte genutzt werden. Östlich der Grundstücksbrache grenzt das Plangebiet direkt an die Gerichtstraße. Hier ist die Zufahrt zum geplanten neuen Wohngebiet – und auch die Zufahrt zur rückwärtigen Erschließung der Kita – vorgesehen.

Das Plangebiet selbst ist eine überwiegend mit großflächigen Brachestadien von Trockenrasen und trockenen Grasbrachen und kleinflächig und vor allem im Norden mit Hochstauden bewachsene, lange stillgelegte Ackerbrache. Neben dicht bewachsenen Bereichen sind kleine locker bewachsene Sandflächen vorhanden. Vereinzelt und vor allem am östlichen Rand des B-Plangebietes sind Gehölzgruppen u.a. aus Schlehe und Steinweichsel aufgewachsen.

Zahlreiche Trampelpfade belegen, dass das Plangebiet und die angrenzenden Brachflächen intensiv von Anwohnern für Spaziergänge und für den Hundauslauf genutzt wird. Zum Teil handelt es sich um schmale Trampelpfade, die aus den Gärten der Anwohner in die Fläche führen. An der Delbrücker Straße existiert ein kleiner sandiger Bolzplatz mit zwei Toren.

Einige Bewohner der im Westen und Südwesten angrenzenden Bebauung haben ihre Gärten bzw. ihre Nutzungen ungeordnet über ihre Grundstücksgrenzen hinaus ausgedehnt. Es wurden Bäume gepflanzt, aber auch z.B. Bambus und Topinambur, und es wurden Hochbeete angelegt, Baumaterial deponiert und Sitzecken geschaffen. Gleichzeitig sind Gartenabfälle und Schnittgut abgelagert.



Abbildung 24: Südlicher Bereich des B-Plangebietes © SCHARON 2020



Abbildung 25: Gehölzgruppe im Osten des Plangebiets © SCHARON 2020



Abbildung 26: Im Norden angrenzende Grundstücksbrache © SCHARON 2020



Abbildung 27: Östlicher Bereich des B-Plangebietes © SCHARON 2020



Abbildung 28: Hochstaudenflur im Nordosten © SCHARON 2020



Abbildung 29: Grenze des B-Plangebietes im Nordosten © SCHARON 2020

4.2.6.2 Prognose

Zustand nach Durchführung der Planung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen zu einer deutlichen Veränderung des Landschafts- oder Ortsbildes. Diese Veränderung ist Teil einer von der Stadt beabsichtigten Umstrukturierung des bisher durch Brachflächen geprägten Gebiets zugunsten einer Erweiterung des Siedlungsgebiets. Diese Entwicklung ist durch Flächennutzungsplan der Stadt vorgezeichnet.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans erfolgt eine Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Der Siedlungsrand verlagert sich weiter in östliche Richtung. Mit der Verlagerung des Siedlungsrandes verlagert sich auch die Möglichkeit, unbebaute Landschaft zu erleben und zu Erholungszwecken zu nutzen.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung gewährleisten eine an das Umfeld angepasste Siedlungsentwicklung im Sinne der Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung und der verabschiedeten städtebaulichen Gesamtkonzeption.

Nullvariante

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht Baurecht aufgrund einer Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB in einem 50 m tiefen Geländestreifen entlang der Gerichtstraße, gemessen von der südlichen Grenze des Flurstücks 537. Auf dieser ca. 1.175 m² großen Fläche wäre eine Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) entsprechend der Ergänzungssatzung mit einer GRZ von maximal 0,3 und maximal 2 Vollgeschossen zulässig. Demzufolge könnten hier ca. 350 m² Grundfläche durch Haupt- und Nebenanlagen versiegelt werden. Im Bestand sind auf der Fläche bereits 110 m² durch einen teilweise überwachsenen Asphaltweg versiegelt, so dass eine zusätzliche Versiegelung von 240 m² baurechtlich zulässig wäre (siehe Abbildung 19 auf Seite 63).

Das bestehende Baurecht betrifft ca. 1.175 m² des insgesamt 19.394 m² großen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Mithin besteht für 94 % des Plangebiets kein Baurecht. Da bei Nichtdurchführung der Planung eine Neubebauung nur in dem 50 m breiten Streifen entlang der Gerichtstraße zulässig wäre, kann hinsichtlich der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes in der Nullvariante von einem weitgehenden Fortbestehen der Bestandssituation ausgegangen werden.

Erheblichkeit

Auf Grund der eingeschränkten Bedeutung des Plangebiets für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung und auf Grund der vorgesehenen Neugestaltung des Landschafts- und Ortsbilds werden die Beeinträchtigungen des Schutzguts als nicht erheblich bewertet.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

4.2.7.1 Bestandsaufnahme

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale im Plangebiet vorhanden. Sollten dennoch im Zuge der geplanten Maßnahmen Hinweise auf Bodendenkmale festgestellt werden, ist die untere Denkmalschutzbehörde, Abt. Bodendenkmalpflege, zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen.

Auch Bau- und Gartendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes oder in seiner unmittelbaren Umgebung nicht bekannt.

4.2.7.2 Prognose

Zustand nach Durchführung der Planung

Kultur- und Sachgüter sind nach gegenwärtigem Kenntnissstand nicht von der Planung betroffen.

Sollten bei Erdarbeiten Funde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes handelt, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert, kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist verlängern (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Der Träger des Vorhabens hat nach Maßgabe der 55 7 Abs. 3, 9 Abs. 3 und 4 und 11 Abs. 3 BbgDSchG sowohl die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen, als auch die Dokumentation sicher zu stellen. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (§ 11 Abs. 4 BbgDschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 26 BbgDSchG wird hingewiesen.

Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß 5 11 BbgDSchG hinzuweisen.

Nullvariante

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht Baurecht aufgrund einer Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB in einem 50 m tiefen Geländestreifen entlang der Gerichtstraße, gemessen von der südlichen Grenze des Flurstücks 537. Auf dieser ca. 1.175 m² großen Fläche wäre eine Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) entsprechend der Ergänzungssatzung mit einer GRZ von maximal 0,3 und maximal 2 Vollgeschossen zulässig. Demzufolge könnten hier ca. 350 m² Grundfläche durch Haupt- und Nebenanlagen versiegelt werden. Im Bestand sind auf der Fläche bereits 110 m² durch einen teilweise überwachsenen Asphaltweg versiegelt, so dass eine zusätzliche Versiegelung von 240 m² baurechtlich zulässig wäre (siehe Abbildung 19 auf Seite 63).

Das bestehende Baurecht betrifft ca. 1.175 m² des insgesamt 19.394 m² großen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Mithin besteht für 94 % des Plangebiets kein Baurecht. Da bei Nichtdurchführung der Planung eine Neubebauung nur in dem 50 m breiten Streifen entlang der Gerichtstraße zulässig wäre, kann hinsichtlich der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes in der Nullvariante von einem weitgehenden Fortbestehen der Bestandssituation ausgegangen werden.

Erheblichkeit

Es werden keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Kultur- und Sachgüter erwartet.

4.2.8 Schutzgut Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Für das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit sind vorrangig Lärmbelastungen und die Freizeit- und Erholungseignung zu betrachten. Aussagen zur Freizeit- und Erholungseignung des Plangebiets und den zu erwartenden Veränderungen bei Durchführung der Planung sind den Darstellungen zum Schutzgut Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung (Kapitel 4.2.6 Schutzgut Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung auf Seite 85) zu entnehmen.

4.2.8.1 Bestandsaufnahme

Die derzeitige Lärmbelastung beruht ausschließlich auf dem Straßenverkehr der Gerichtstraße (B 246). Gemäß der Straßennetzkartierung i.V.m. der Straßenverkehrsprognose des Landes Brandenburg ergibt sich für den Prognosezeitraum keine relevante Erhöhung der Verkehrsstärke.

4.2.8.2 Prognose

Das Landesamt für Umwelt – Abteilung Technischer Umweltschutz – wies in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, dass die (seinerzeit geplanten) Baugebiete nicht im Einwirkungsbereich der nördlich vorbeiführenden Bundesstraße B 246 lägen. Die Entfernung von der Fahrbahnmitte der Bundesstraße bis zur nächsten Baugrenze betrage rund 70 m. Zudem sei das Baugebiet durch den geplanten Hort optisch von der Straße getrennt.

Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans wurde der Geltungsbereich um einen Teil des Flurstücks 576 erweitert und dort ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, welches näher an der Fahrbahn der Bundesstraße liegt (Entfernung der Baugrenze zur Fahrbahnmitte gut 40 m).

Nach derzeitigem Planungsstand werden im Allgemeinen Wohngebiet 24 Baugrundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen 500 und unter 1.000 m² gebildet. Die Art der Nutzung lässt erhebliche Verkehrsimmissionen im Plangebiet nach jetzigem Kenntnisstand nicht erwarten.

Nullvariante

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht Baurecht aufgrund einer Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB in einem 50 m tiefen Geländestreifen entlang der Gerichtstraße, gemessen von der südlichen Grenze des Flurstücks 537. Auf dieser ca. 1.175 m² großen Fläche wäre eine Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet)

entsprechend der Ergänzungssatzung mit einer GRZ von maximal 0,3 und maximal 2 Vollgeschossen zulässig. Demzufolge könnten hier ca. 350 m² Grundfläche durch Haupt- und Nebenanlagen versiegelt werden. Im Bestand sind auf der Fläche bereits 110 m² durch einen teilweise überwachsenen Asphaltweg versiegelt, so dass eine zusätzliche Versiegelung von 240 m² baurechtlich zulässig wäre (siehe Abbildung 19 auf Seite 63).

Das bestehende Baurecht betrifft ca. 1.175 m² des insgesamt 19.394 m² großen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Mithin besteht für 94 % des Plangebiets kein Baurecht. Da bei Nichtdurchführung der Planung eine Neubebauung nur in dem 50 m breiten Streifen entlang der Gerichtstraße zulässig wäre, kann hinsichtlich der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes in der Nullvariante von einem weitgehenden Fortbestehen der Bestandssituation ausgegangen werden.

Erheblichkeit

Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen erwartet.

4.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich von Beeinträchtigungen

Ziel der Umweltprüfung ist die frühzeitige Berücksichtigung der Umweltbelange während des Genehmigungsverfahrens zur Gewährleistung umweltverträglicher Planungen. Dies schafft nicht nur die Grundlage für die Abwägung der Erfordernisse von Natur und Landschaft durch die Gemeinde, sondern garantiert auch eine umweltverträgliche Umsetzung der Planung und eine Regeneration des Landschaftsraumes nach der Realisierung.

Zur Erreichung dieses Zieles sind Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich, die sich an folgenden Grundsätzen orientieren:

- Vermeidung und Verminderung des Eingriffs durch Unterlassen vermeidbarer Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft (Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen),
- Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist (Kompensationsmaßnahmen). Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neugestaltet ist (§ 15 Abs.2 BNatSchG).

Tabelle 15: Beeinträchtigungsintensität / Betroffenheit der Schutzgüter

Schutzgut	Betroffenheit	Erheblichkeit
Pflanzen und Biotope	Vegetationsflächenverlust durch Versiegelung	●
Tiere und Lebensstätten	Lebensraumverlust, Störungen	●
Boden	Bodenverlust durch Versiegelung	●
Wasser	Reduzierung Regenwasserrückhaltung und Grundwasserspende	○
Klima / Lufthygiene	Lokalklimatische Veränderungen	○
Landschaftsbild	Neugestaltung des Landschaftsraums	○
Kultur- und Sachgüter	Bodendenkmale	○
Mensch / Gesundheit	Lärmbelastung	○

○	keine bis geringe Auswirkung
●	erhebliche Auswirkung

4.3.1 Vermeidung und Minderung

4.3.1.1 Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Folgende Maßnahmen werden ergriffen, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter zu vermeiden oder zu mindern.

AV1 Reduzierung der Bodenversiegelung

Festsetzung einer GRZ von 0,3 und Beschränkung der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen auf 50 % in Verbindung mit der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 8 Abs. 1 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)⁶⁵, die nicht über- oder unterbauten Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

AV2 Schutz des Bodens

Bei jeglichen Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sowie bei Befahren mit Arbeitsmaschinen sind Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Der nutzbare Zustand des bei Bauarbeiten abgetragenen Mutterbodens ist zu erhalten und der Boden vor Vernichtung bzw. vor Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen und möglichst wieder zu verwerten. Sollte eine Verwendung nicht möglich sein, so ist der Boden gemäß den Grundpflichten nach Kreislaufwirtschaftsgesetz einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

⁶⁵ Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])

Die Beeinträchtigung auch des nicht verlagerten Bodens ist zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die DIN-Vorschriften 18 300 „Erdarbeiten“ sowie DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ sind einzuhalten. Zur Vermeidung von Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen, wie Auslegung von Folienböden und Abdeckung mit Folien, zu treffen.

Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

Ausgehobener Boden ist vor dem Wiedereinbau auf seine Wiederverwendbarkeit zu prüfen. Entsprechend ist die DIN 19 731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

AV3 Schutz des Grundwassers

Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushalts herbeiführen, z.B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften sachgemäß zu verwenden und zu lagern.

AV4 Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort

Gemäß § 54 Abs. 3 und 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) soll das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser dort verbleiben. Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser über Versickerungsmulden zurückzuhalten und weitgehend auf den Grundstücken zu versickern. Erst bei einer Überschreitung der Rückhaltekapazitäten erfolgt eine gedrosselte Ableitung in das Kanalsystem.

AV5 Begrenzung von Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen

Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von seltenen, gefährdeten und geschützten Tierarten sind ausschließlich Maschinen und Fahrzeuge, die den Anforderungen der 32. BImSchV genügen und mit dem RAL-Umweltzeichen (RAL - ZU 53) ausgestattet sind, einzusetzen.

Beim Einsatz künstlicher Lichtquellen sind Natriumdampfniederdrucklampen zu verwenden. Die Lichtwirkung der Beleuchtungskörper ist durch Lichtblenden auf den unmittelbaren Lager- bzw. Arbeitsbereich zu beschränken.

AV6 Schutzmaßnahmen für Brutvögel (Aves)

- Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 Abs. 1 Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) zu begrünen oder zu bepflanzen.
- Anlage von deckungsreichen Hecken und Gebüschgruppen mit einer Mindestbreite von 3 m. Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen (Festsetzung „Fläche zum Anpflanzen“ am westlichen, südlichen und östlichen Rand des

Plangebiets) erfüllen diese Anforderungen.

- Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Schonzeiten bei der Entfernung von Gehölzen (siehe V1).
- Entfernung von Oberboden und Vegetation nach Möglichkeit außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum von September bis Februar. Ist das nicht möglich, sind die für eine Umnutzung vorgesehenen Flächen unmittelbar vor dem Eingriff auf ein Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Lebensstätten zu untersuchen, was im Falle eines Nachweises zu Einschränkungen im Bauablauf führen kann.

4.3.1.2 Maßnahme V1 (Bauzeitenregelung)

Zum Schutz gesetzlich geschützter Tierarten bzw. Artengruppen sind die Zeitpunkte der durchzuführenden Arbeiten im Eingriffsbereich so zu planen und auszuführen, dass Beeinträchtigungen der betreffenden Arten vermieden werden.

- Generell sind Baumfällungen und Beseitigung (auch Rückschnitt) von Gehölzen gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September nicht zulässig.
- Die Entfernung der Nist- und Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln darf ebenfalls nur außerhalb der vom 1. März bis zum 30. September dauernden Brutperiode erfolgen.
- Es ist vorgesehen, Zauneidechsen aus dem Eingriffsbereich in ein zuvor vorbereitetes Ersatzhabitat umzusetzen (siehe Maßnahme V3). Dabei sind die dargestellten Vorgaben für die zeitliche Abfolge der einzelnen Schritte strikt einzuhalten.

4.3.1.3 Maßnahme V2 (Reptilienschutzzaun)

- Abgrenzung der Eingriffsfläche durch die Errichtung eines Reptilienschutzzauns. Der Zaun ist vor Aktivitätsbeginn der Zauneidechsen (ca. Mitte März bis Anfang April) zu stellen. Hierdurch wird zum einen ein erneutes Einwandern von Zauneidechsen in den Eingriffsbereich verhindert.



Abbildung 30: CEF-Maßnahmenfläche und Eingriffsfläche (mit Reptilienschutzzaun)

4.3.1.4 Maßnahme V3 (Abfangen und Umsetzen von Zauneidechsen)

- Abfangen und Umsetzen der Reptilien an Tagen mit für Zauneidechsen optimaler Witterung ($> 15^{\circ}\text{C}$, sonnig-heiter, trocken, windarm) durch einen erfahrenen Feldherpetologen oder Biologen. Die Vermeidungsmaßnahme erfolgt zur Hauptaktivitätszeit der Zauneidechsen beginnend im Frühjahr 2022.

4.3.1.5 Maßnahme V4 (Ökologische Baubegleitung)

- Zur Überprüfung der Einhaltung und fachgerechten Umsetzung der in diesem Konzept genannten Schutzmaßnahmen sowie zur Vermeidung eventueller, unvorhergesehener Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft während des Baubetriebs, ist während der Umsetzung der Ersatz- und Vermeidungsmaßnahmen eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen. Die Um-

weltbaubegleitung wird der Behörde eine Dokumentation über die durchgeführten CEF-Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nach Abschluss vorlegen.

4.3.1.6 Umweltbildungsmaßnahme UB (Naturlehrpfad)

Zur Förderung der Akzeptanz der Artenschutzmaßnahmen seitens der Anwohner wird ein Naturlehrpfad auf einem Teil der CEF-Maßnahmenfläche errichtet. Dieser soll in Zusammenarbeit mit Schülern, Kindern oder interessierten Naturliebhabern errichtet werden (siehe Abbildung 32 auf Seite 100).

4.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz innerhalb des Geltungsbereichs

4.3.2.1 Maßnahme A1 (Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern)

Durch Planzeichen in Verbindung mit textlicher Festsetzung Nr. 8 („Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern“ [gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB] wird im Bebauungsplan festgelegt, dass ein 3 m breiter Streifen an der westlichen, südlichen und östlichen Grenze der Allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 von Versiegelungen freizuhalten und dergestalt mit Sträuchern der Pflanzenliste I zu bepflanzen ist, dass ein mehrschichtiger geschlossener Gehölzbestand entsteht.

Die Festsetzung ist so formuliert, dass vorhandene Gehölze erhalten und in den zu entwickelnden Gehölzbestand integriert werden.

Die auf diese Weise zu bepflanzende Fläche ist insgesamt 1.100 m² groß.

Mit der Maßnahme wird der Eingriff in vorhandene Gehölzbestände durch die Inanspruchnahme des mit dem Bebauungsplan geschaffenen Baurechts kompensiert. Zugleich wird die (Wieder-)Ansiedlung der im Plangebiet nistenden Brutvögel gefördert.

4.3.2.2 Maßnahme A2 (Pflanzgebot Vorgarten)

Durch textliche Festsetzung Nr. 6.1 („Anpflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken“ [gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB] wird im Bebauungsplan festgelegt, dass in den Vorgärten der Baugrundstücke entlang von öffentlichen Verkehrsflächen jeweils ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen. Es sind Baumarten bzw. -sorten der Pflanzenlisten II und III zu verwenden, Obstbäume sind nur als Hochstämme zulässig.

Mit der Maßnahme wird die in der Verkehrsfläche unvermeidbare Beseitigung von Bäumen, die nach der Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming geschützt sind, ausgeglichen. Zugleich dient die Maßnahme der Begrünung des ansonsten baumlosen Straßenraums und damit der Gestaltung des Ortsbildes.

Bei der zu erwartenden Bildung von 24 Baugrundstücken führt die Festsetzung zur Pflanzung von 24 Bäumen.

4.3.2.3 Maßnahme A3 (Pflanzgebot Bäume)

Durch textliche Festsetzung Nr. 6.2 („Anpflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken“ [gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]) wird im Bebauungsplan festgelegt, dass je angefangene 1.000 m² Baugrundstücksfläche ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen ist. Es sind Baumarten bzw. -sorten der Pflanzenlisten II, III und IV zu verwenden, Obstbäume sind nur als Hochstämme zulässig.

Auf dem Baugrundstück vorhandene Bäume, die nach der Baumschutzverordnung Teltow-Fläming geschützt sind, und vorhandene Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, können auf die Pflanzverpflichtung angerechnet werden (textliche Festsetzung Nr. 6.3). Durch diese Regelung wird ein zusätzlicher Anreiz geschaffen, Haupt- und Nebenanlagen so anzuordnen, dass vorhandene Bäume erhalten werden.

Aufgrund der geplanten Baugrundstücksgrößen zwischen 500 m² und 950 m² kann davon ausgegangen werden, dass je Baugrundstück ein Baum zu pflanzen oder zu erhalten ist.

4.3.3 Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz außerhalb des Geltungsbereichs

Als CEF-Maßnahme (continuous ecological functionality-measures) werden im Bereich der Eingriffsregelung bestimmte Maßnahmen des Artenschutzes bezeichnet. Die gesetzliche Grundlage in Deutschland ergibt sich aus § 44 Abs. 5 i. V. m. § 15 Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung). Entscheidendes Kriterium ist, dass die Maßnahme vor einem Eingriff in direkter funktionaler Beziehung durchgeführt wird. Eine ökologisch-funktionale Kontinuität soll ohne zeitliche Lücke gewährleistet werden. Es handelt sich um eine zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme. Über ein begleitendes Monitoring wird der Erfolg kontrolliert.

CEF-Maßnahmen setzen direkt am betroffenen Bestand der geschützten Arten an. Sie sollen die Lebensstätte (Habitat) für die betroffene Population in Qualität und Quantität erhalten. Die Maßnahme soll dabei einen unmittelbaren räumlichen Bezug zum betroffenen Habitat haben und angrenzend neue Lebensräume schaffen, die in direkter funktionaler Beziehung mit dem Ursprungshabitat stehen.

Die Inanspruchnahme des durch den Bebauungsplan „Südlich Gerichtstraße 20“ geschaffenen Baurechts führt zu einer Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Arten (Zauneidechse) und Biotopen (Sandtrockenrasen). Nach dem Konzept des Büros HiBU Plan GmbH (s. Anhang 6) sind als Ausgleich Maßnahmen auf einer ca. 13.000 m² großen Teilfläche des Flurstücks 124 (Flur 4 der Gemarkung Zossen) vorgesehen (siehe Abbildung 30 auf Seite 96 und Abbildung 31 auf Seite 99).

Die Verfügbarkeit der Fläche wurde durch einen privatrechtlichen Pachtvertrag zwischen dem Eingriffsverursacher und den Eigentümern des Flurstücks 124 gesichert. Die Fläche weist ähnliche Strukturen auf wie das Eingriffsgebiet, so dass die Eignung der Fläche für die vorgesehenen Maßnahmen fachgutachterlich festgestellt wurde.



*Abbildung 31: Lage der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
(Flurstück 124, Flur 4, Gemarkung Zossen)*

4.3.3.1 Maßnahme A_{CEF}1 (Entwicklung / Aufwertung Trockenrasen)

Zur Vermeidung des Auslösens der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (BNatSchG) (insbesondere dem Verlust von Lebensraum, § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG) ist die Realisierung geeigneter Ersatz- und Vermeidungsmaßnahmen geplant. In diesem Zusammenhang ist das Absammeln und Aussäen von Samenkapseln dieser Pflanzen auf der CEF-Maßnahmenfläche beabsichtigt. Diese Maßnahme wird auch von den anerkannten Naturschutzverbänden in der Stellungnahme vom 2. September 2021 empfohlen. Hierfür sind besonders gut geeignete Teilflächen des Ersatzhabitats vorzubereiten, zu entwickeln und mittels eines entsprechenden Managements langfristig zu pflegen.

Gemäß dem überarbeiteten Maßnahmenkonzept ist auf der auf ca. 13.000 m² vergrößerten Fläche in erfolgter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Teilfläche von ca. 5.000 m² als Entwicklungsfläche für Sandtrockenrasen vorgesehen. Es erfolgt eine konkrete Funktionstrennung zwischen Flächen für Sandtrockenrasen und Flächen für Zauneidechsen.

Eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung von den Verboten des gesetzlichen Biotopschutzes für den Bebauungsplan (BP) „Südlich Gerichtstraße 20 der Stadt Zossen“ wurde unter dem AZ 42389/21/672 vom 1. November 2021 erteilt.

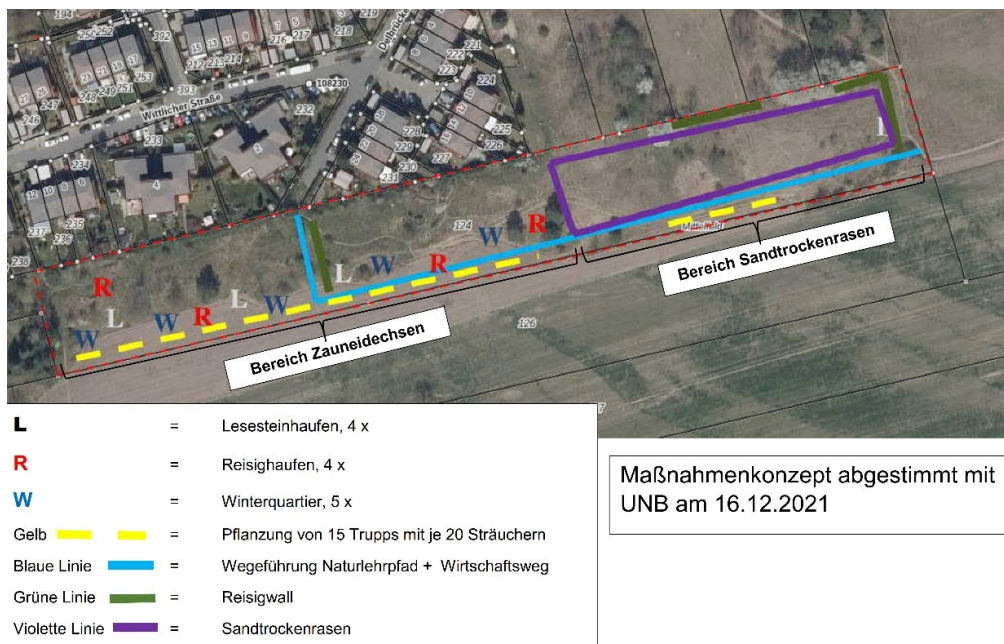


Abbildung 32: Ausgleichsmaßnahmenkonzept Büro HiBU Plan GmbH (Dezember 2021)⁶⁶

4.3.3.2 Maßnahme ACEF2 (Aufwertung Lebensraum Zauneidechse)

Die vorhabenbedingte Inanspruchnahme der Eingriffsfläche (insgesamt ca. 1,9 ha) führt zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verschiedener Tierarten. Die Aufwertung von Lebensräumen (insgesamt ca. 0,8 ha) durch Errichtung zusätzlicher Habitatstrukturen soll diese verloren gehenden Funktionen ausgleichen (siehe Abbildung 32). Die Maßnahme ist auf die Zauneidechse ausgerichtet, es entstehen jedoch durch die Aufwertung des Ersatzlebensraumes auch Strukturen für Vogel- und Insektenarten.

66 Ausgleichsmaßnahmenkonzept HiBU Plan GmbH, Bastian Hirschfelder, info@hibuplan.de, www.hibuplan.com, Blankenfelde-Mahlow (Dezember 2021).

Mit Umsetzung der CEF-Maßnahme wird die ökologische Funktion des Lebensraumes für die Zauneidechse in einem räumlichen Zusammenhang aufrechterhalten.

Die Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme ACEF2 ist vor Beginn des Abfangens der Reptilien vorgesehen. Es ist sicherzustellen, dass mit Beginn des Abfangens von Reptilien die Wirksamkeit und damit die ökologische Funktion der Ersatzhabitate gegeben sind.

4.3.3.3 Maßnahme K1 (Entwicklung Waldsaum)

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Neuversiegelung von Flächen in einem Umfang von insgesamt ca. 10.000 m². Eine entsprechend große versiegelte Fläche steht für eine Entsiegelungsmaßnahme im Stadtgebiet Zossen nicht zur Verfügung. Die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (MLUV, 2009) eröffnen die Möglichkeit, Bodenversiegelungen durch die deutliche Aufwertung von Bodenfunktionen zu kompensieren, wenn im Naturraum keine Entsiegelungsflächen verfügbar sind. Als Beispiel wird die Entnahme intensiv genutzter Böden aus der Nutzung genannt.

Lage und Größe der Kompensationsfläche

Die für die Kompensationsmaßnahme vorgesehenen Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Zossen, Flur 7 in ca. 4 km Entfernung zur Eingriffsfläche (Abbildung 33). Die Flurstücke haben die Nummern 30 und 32. Die Kompensationsfläche verläuft von Nord nach Süd parallel zur Straße der Jugend / B96. Auf der westlichen Seite der Kompensationsfläche befindet sich ein Biotop mit einer Ausdehnung von ca. 3.500m², welches nach § 32 BbgNatSchG geschützt ist. Gemäß einer Biotopkartierung wird das Biotop beschrieben mit „Trockenrasensaum, Mosaik Rauhblassschwingel und weiteren Trockenrasenarten, partiell flechtenreich, Gehölzsukzession Wuchsklasse 1-3 aus Kiefern, weniger Späte Traubenkirsche, 10 %). Die Biotopeigenschaft ist aktuell noch gegeben, die Gehölzsukzession ist fortgeschritten. Die für die Kompensationsmaßnahme K1 vorgesehene Fläche hat eine Größe von ca. 14.600 m² und besteht zum einen aus einer Fläche zur Herstellung von einem Waldsaum (ca. 8.000 m²) und zum anderen aus einer Fläche mit dem vorstehend beschriebenen geschützten Biotop (insgesamt ca. 6.600 m²), das erhalten und fortentwickelt wird.

Die für die Kompensationsmaßnahme vorgesehenen Flächen sind Teil des Landschaftsschutzgebiets Notte-Niederung.⁶⁷

Entsprechend der aktuellen Richtlinien des Landesbetriebs Forst Brandenburg ist für einen Waldrand eine gesicherte Pflanzenzahl von 1.500 Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung je ha gefordert. Um diese Zahl auch unter den derzeit schwierigen klimatischen Bedingungen zu erreichen, wird die Pflanzung mit 3.000 Pflanzen je ha durchgeführt. Dadurch kann das Risiko von Nachpflanzungen und ein damit verbundener erhöhter Pflegeaufwand gemindert werden.

67 Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Notte-Niederung" des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg vom 28.10.2009, zuletzt geändert am 23.07.2017

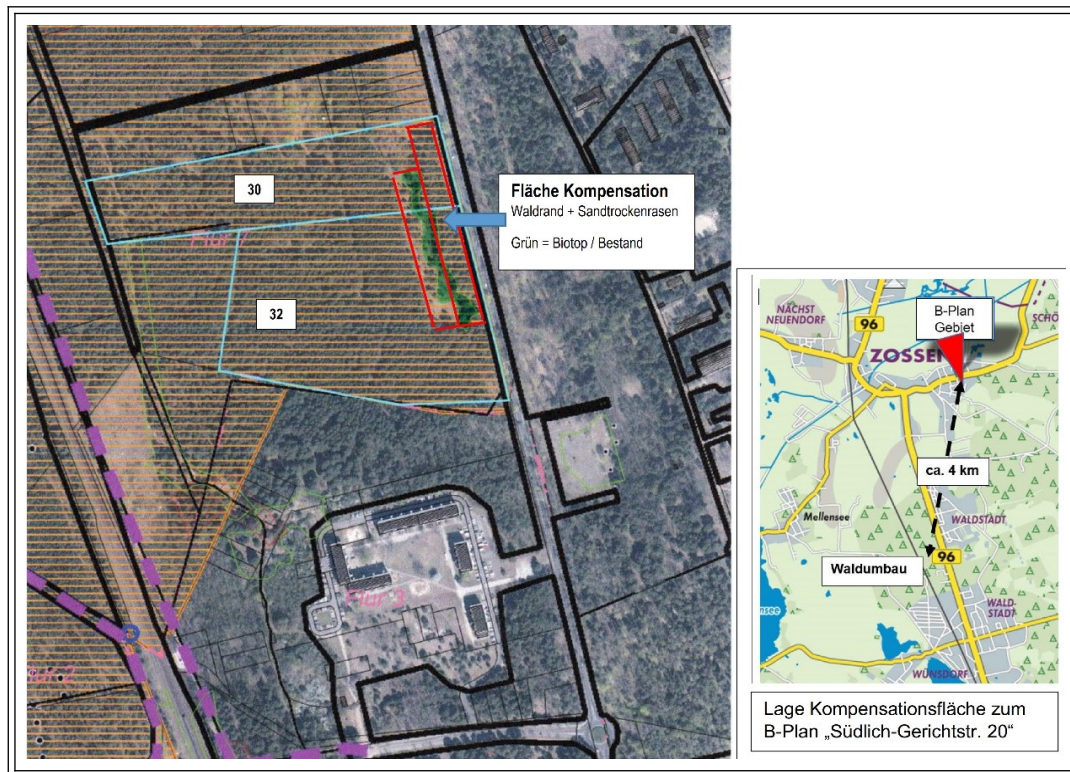


Abbildung 33: Lage der Kompensationsfläche in Relation zur Eingriffsfläche und zum Ersatzhabitat (grün = gesetzlich geschütztes Biotop) © HiBU Plan GmbH 2021

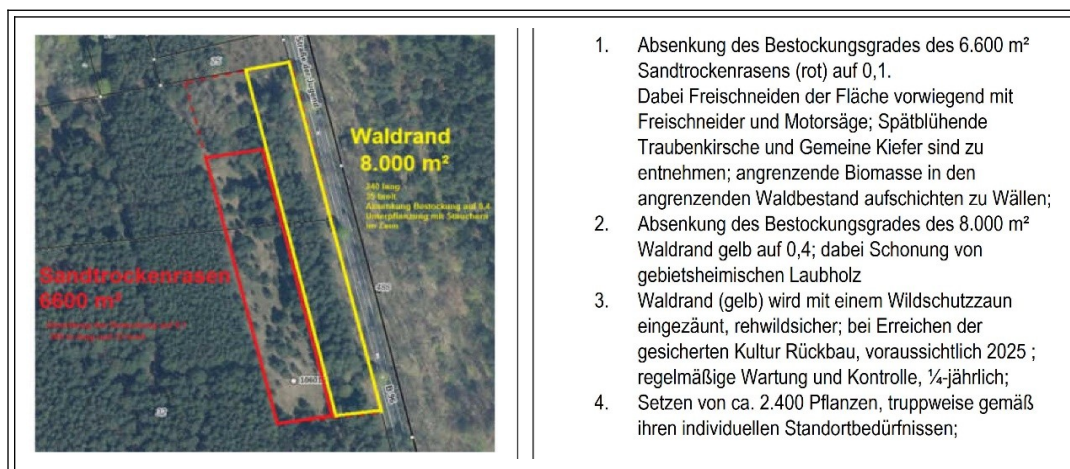


Abbildung 34: Lageplan Kompensationsmaßnahme K1 (Waldsaumentwicklung)

Die im Zuge des Bauvorhabens entstehenden Flächenversiegelungen und damit einhergehende Biotopflächenverluste sollen durch die Maßnahme „Schaffung eines Waldsaums“ kompensiert werden. Durch die Umwandlung einer forstlich genutzten Fläche in einen Waldsaum mit integrierten Entwicklungsmaßnahmen für ein gesetzlich geschütztes Sandtrockenrasenbiotop wird diese Fläche aus der forstlichen Nutzung genommen und kann somit als eine fachgemäße Kompensation von Bodenversiegelungen angerechnet werden. Forstbehördlich gibt es zu der geplanten Kompensationsmaßnahme keine Einwendungen. Die Verfügbarkeit der Fläche wurde durch einen privatrechtlichen Vertrag zwischen dem Eingriffsverursacher

und den Eigentümern der Flurstücke 30 und 32 (Gemarkung Zossen, Flur 7) gesichert.

Im Einzelnen sind folgende Teilmaßnahmen vorgesehen (siehe auch Abbildung 34 auf Seite 102):

- Senkung des Bestockungsgrads von derzeit 0,8 auf 0,4 für den Bereich Waldsaum (östliche Teilfläche) und Senkung des Bestockungsgrads auf 0,1 für den Bereich Sandtrockenrasen (westliche Teilfläche) unter Schonung von heimischen Laubholzarten.
- Einzäunung der Fläche mit einem schwarz- und rehwildsicheren Wildschutzaun. Rückbau des Zaunes nach der ca. 3 bis 5 Jahre dauernden Anwuchsphase.
- Bodenbearbeitung zur Vorbereitung der Pflanzung von Gehölzen.
- Pflanzung heimischer, standortgerechter Gehölze, truppweise, gemäß individuellen Standortbedürfnissen. Aufgrund des armen und trockenen Standortes werden folgende Gehölze vorgeschlagen:
 - - Hundsrose
 - - Heckenrose
 - - Gemeine Berberitze
 - - Weißdorn
 - - Gemeiner Wacholder
 - - Sandbirke
 - - Eberesche
 - - Aspe
- Pflege des Waldsaumes, umfasst die Entfernung von unerwünschtem Gehölzaufwuchs, ggf. die Entfernung einzelner Äste (Verkehrssicherung), die Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Wildschutzaunes, eine Mischungsregulierung, die Entnahme unerwünschter Konkurrenzvegetation sowie eventuelle Neupflanzung eingegangener Gehölze.
- Kontrolle der Kompensationsfläche in monatlichen Intervallen (Monitoring) inkl. Verfassen eines Abschlussberichts.

4.3.3.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Die nachstehende Tabelle 16 stellt die Eingriffe und die Maßnahmen zur Kompensation zusammenfassend dar. Das in der zweiten Tabellenzeile unter Konflikt Biotop1 und 2 ausgewiesene geringe Defizit wird dadurch ausgeglichen, dass es sich bei den Maßnahmen A_{CEF1} und A_{CEF2} um vorgezogene Maßnahmen handelt. Derartige Maßnahmen haben einen naturschutzfachlichen Mehrwert, der dadurch entsteht, dass sich der zeitliche Abstand zwischen dem Beginn des Eingriffs und dem Beginn der Kompensationswirkung reduziert.

Tabelle 16: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Eingriff Konflikt-Nr. Schutzgut	Ausgleich und Ersatz				verbleibende Defizite			
	Beschreibung	Umfang	zusätzlich Angaben	Maßnahme				
Biotop 1	Verlust Sandrockenrasen Biototyp 05121	6.240 m ²	gesetzlich geschützt Wertstufe 5 (sehr hoch)	A _{GEF1}	Aufwertung und Entwicklung von Sandrockenrasen, Übertragung von Trockenrasenarten	6.240 m ²	in ca. 100m Entfernung zum Eingriffsort	- keine -
Biotop 2	Verlust Grünlandbrachen trockener Standorte, Biototyp 05133	4.900 m ²	Wertstufe 3 (mittel)	A _{GEF2}	Aufwertung Ersatzlebensraum Zaunedeckse insgesamt 10.000 m ²	4.900 m ²	in ca. 100m Entfernung zum Eingriffsort	770 m ²
Biotop 3	Verlust von Vegetation der ruderalen Brachen, Biototypen 3210, 03244, 03249	5.870 m ²	Wertstufe 2 (gering)			5.100 m ²		
Biotop 4	Verlust von flächtigen Gehölzbeständen, Biototypen 071021, 071022, 07152XX, 07153XX	1.580 m ²	Wertstufe 2 (gering)	A1	Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern (Entwicklung einer 3m breiten freiwachsenden Hecke)	1.100 m ²	am Eingriffsort	- keine -
Biotop 5	Verlust von Bäumen durch Erschließungsmaßnahmen (Straßenbau)	6 St.	Einzelbäume, davon 4 geschützt nach BaumSCHVO	A3	Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen in den Gärten	24 St.	am Eingriffsort	- keine -
Boden 1	Zunahme der Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen, Verkehrsflächen	9.700 m ²	Neuversiegelung im WA = 6.800 m ² in Verkehrsfläche = 2.900 m ²	A2	Verpflichtung zur Anpflanzung von kleinkronigen Bäumen in den Vorgärten	24 St.	am Eingriffsort	- keine -
Fauna 1	Beeinträchtigung Lebensraum Zaunedeckse	Baufläche und Rand- bereiche	streng geschützte Art	K1	Entwicklung eines Waldsaums, Entnahme intensiv genutzter Böden aus der forstwirtschaftlichen Nutzung	10.350 m ²	im Naturraum	- keine -
Fauna 2	Beeinträchtigung Brutvogelrevier Domgrasmücke	Baufläche und Rand- bereiche	besonders geschützte Art	A _{GEF2}	Aufwertung Ersatzlebensraum Zaunedeckse; Abhängen und Umsiedeln der Tiere	10.000 m ²	räumlicher Bezug zum Eingriffsort	- keine -
				A1	Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern (Entwicklung einer 3m breiten freiwachsenden Hecke)	1.100 m ²	räumlicher Bezug zum Eingriffsort	- keine -

4.3.4 Planungsalternativen

Die Prüfung von Planungsalternativen ist bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) erfolgt. Die Stadt Zossen hat sich auf dieser Ebene für eine Erweiterung des Siedlungsgebiets durch Wohnungsbau an dieser Stelle entschieden. Damit folgt sie den im Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)⁶⁸ dargelegten Zielen der Raumordnung. Mit dem Bebauungsplan werden auch die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)⁶⁹ umgesetzt.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans wurden drei Varianten für die Bebauung und Erschließung geprüft. Die Varianten sind in der Begründung des Bebauungsplans im Kapitel 3.1.1 dargestellt und erläutert.

4.3.5 Pflanzenlisten

Pflanzenliste I

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna und Crataegus-Hybriden
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Faulbaum	Frangula alnus
Schlehe	Prunus spinosa
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Hunds-Rose	Rosa canina agg.
Hecken-Rose	Rosa corymbifera agg.
Filz-Rose	Rosa tomentosa agg.
Sal-Weide	Salix caprea
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzenliste II

kleinkronige Bäume für Vorgärten

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides (kleinkronige Sorten)
Sand-Birke	Betula pendula

68 Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 10. Oktober 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 17], S. 235, 236).

69 Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II/19, [Nr. 35]).

Kornelkirsche	Cornus mas
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus oxyacantha bzw. C. laevigata
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior (kleinkronige Sorten)
Wild-Apfel	Malus sylvestris agg.
Wild-Kirsche	Prunus avium
Wild-Birne	Pyrus pyraeaster
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winter-Linde	Tilia cordata (kleinkronige Sorten)

Pflanzenliste III

Obstbäume (Hochstämme)

Echte Walnuss	Juglans regia
Kultur-Apfel-Sorten	Malus domestica-Kultivare
Süßkirsche-Sorten	Prunus avium-Kultivare
Sauerkirsche-Sorten	Prunus cerasus-Kultivare
Kulturpflaume-Sorten	Prunus domestica-Kultivare
Kultur-Birne	Pyrus communis-Kultivare

Pflanzenliste IV

Bäume für Gärten der Baugrundstücke

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides)
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Rotbuche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Weißer Maulbeere	Morus alba
Schwarze Maulbeere	Morus nigra
Wild-Kirsche	Prunus avium
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Wild-Birne	Pyrus pyraeaster
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulme	Ulmus minor
Bastard-Ulme	Ulmus x hollandica

4.4 Zusätzliche Angaben

4.4.1 Merkmale der verwendeten Verfahren

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan umfasst verschiedene Bearbeitungsstufen:

1. Bestandsaufnahme, Kartieren und Bewerten des Plangebiets, auch unter Berücksichtigung angrenzender Flächen;
2. Beachten fachgesetzlicher Vorgaben, Programmatiken und fachlicher Standards;
3. Auswerten vorliegender Fachgutachten zum Plangebiet bzw. zur näheren Umgebung;
4. Auswerten vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation;
5. Bewerten der ausgewerteten Quellen, Erarbeiten von Empfehlungen und Hinweisen zum Planverfahren, insbesondere hinsichtlich erforderlicher Festsetzungen im Bebauungsplan oder vertraglicher Regelungen.

Die Methoden zu den einzelnen Schutzgütern umfassen u.a.:

- Empirische Bestandsaufnahmen vor Ort, Fotodokumentation (Eingriffsgutachten);
- Faunistische Erhebungen und Potenzialanalysen
- Biotoptypenkartierung nach der Brandenburger Biotoptypenliste, verbal-argumentative Biotopbewertung;
- Erfassung der Versiegelung auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung;
- Beurteilung der Rückhaltung von Niederschlägen und Versickerung/Grundwasserneubildung anhand der Versiegelung;
- Darstellung der klimatischen und lufthygienischen Situation;
- Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbilds und der Erholungsfunktion;
- Verbal-argumentative Beschreibung und Bewertung der Wohn- und Lebensqualität;
- historische Recherche (Altlasten, Landschaftsentwicklung, Kultur- und Sachgüter).

4.4.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Um unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen des Planvorhabens frühzeitig ermitteln zu können, sind die benannten erheblichen Umweltauswirkungen durch die Stadt Zossen als Träger der Bauleitplanung zu überwachen. Mit Beginn der Realisierung des Vorhabens ist somit in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren, ob die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen ordnungsgemäß und fachgerecht durchgeführt werden.

Darüber hinaus ist zur Überprüfung der Einhaltung und fachgerechten Umsetzung der vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie zur Vermeidung even-

tueller unvorhergesehener Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft während des Baubetriebs während der Umsetzung der Ersatz- und Vermeidungsmaßnahmen eine Ökologische Baubegleitung vorgesehen. Die Umweltbaubegleitung wird der Unteren Naturschutzbehörde eine Dokumentation über die durchgeführten CEF-Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nach Abschluss vorlegen.

4.4.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für ein Wohngebiet geschaffen und die Erschließung des Wohngebiets gesichert werden. Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet und Verkehrsfläche festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Für Nebenanlagen wird eine Überschreitung der GRZ um 50% zugelassen. Für die Bebauung wird eine offene Bauweise (Einzelhäuser und Doppelhäuser) festgelegt.

Die geplanten baulichen Entwicklungen können insbesondere durch Bodenversiegelungen direkt zu Verlusten von Biotopen und allgemein zu veränderten Lebensbedingungen für die Pflanzen- und Tierwelt führen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen somit eine Verringerung bzw. Zerstörung von Lebens- und Nahrungsräumen.

Es werden erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen und damit Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Biotop, Fauna und Boden prognostiziert. Ein großer Teil der Beeinträchtigungen ist trotz vorgesehener Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen unvermeidbar und ausgleichspflichtig.

Mit ca. 6.240 m² nimmt der unter gesetzlichem Schutz stehende und in der Gesamtbewertung mit „sehr hoch“ bewertete Biotoptyp „Grasnelken-Rauhblattschwengel-Rasen“ ca. 32% des Plangebiets ein. Weitere ca. 25% des Plangebiets wurden dem Biotoptyp „trockene Grünlandbrachen mit einzelnen Trockenrasenarten“ zugeordnet, der in der Gesamtbewertung aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten nicht unter den gesetzlichen Biotopschutz fällt und hinsichtlich seines ökologischen Werts mit „mittel“ bewertet wurde. Alle anderen Biotoptypen weisen eine geringe bis sehr geringe ökologische Wertigkeit auf.

Im Bestand sind ca. 150 m² des insgesamt 19.394 m² großen Plangebiets durch befestigte Wege versiegelt. Die Versiegelung wird durch die Inanspruchnahme des mit dem Bebauungsplan geschaffenen Baurechts um ca. 9.690 m² zunehmen. Im gleichen Verhältnis nehmen die Vegetationsflächen ab. Die neu entstehenden Vegetationsflächen sind gärtnerisch gestaltet und von geringerem ökologischen Wert.

Mit der Versiegelung und dem vollständigen Verlust der vorhandenen Vegetationsstrukturen wird der Lebensraum im Plangebiet nachgewiesenen Zauneidechse sowie einiger nachgewiesener Insektenarten beeinträchtigt. Zur Vermeidung des Auslösens der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (BNatSchG, 2009) (insbe-

sondere dem Verlust von Lebensraum, § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG) ist die Realisierung geeigneter Ersatz- und Vermeidungsmaßnahmen geplant.

Durch die Festsetzung von Pflanzverpflichtungen für Bäume und Sträucher im Bebauungsplan (Ausgleichsmaßnahmen A1, A2 und A3) sowie durch die Aufwertung einer ca. 100 m südlich des Eingriffsorts liegenden ca. 1,3 ha großen CEF-Maßnahmenfläche (Maßnahme A_{CEF1} und A_{CEF2}) und durch die vorgesehene Entwicklung eines Waldsaums mit integrierten Entwicklungsmaßnahmen für ein gesetzlich geschütztes Sandtrockenrasenbiotop auf einer ca. 1,46 ha großen Fläche in ca. 4 km Entfernung zur Eingriffsfläche (Ersatzmaßnahme K1) können die Beeinträchtigungen der Schutzgüter ausgeglichen werden.

4.5 Quellenverzeichnis

- BARTHEL, P.H. & A.J. HELBIG 2005: ARTENLISTE DER VÖGEL DEUTSCHLANDS. LIMICOLA 19: S. 89-111
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ: BESONDERER ARTENSCHUTZ BEI EINGRIFFEN.
[HTTP://WWW.BFN.DE/0306_EINGRIFFE-ARTENSCHUTZ.HTML](http://www.bfn.de/0306_eingriffe-artenschutz.html)
- FACHINFORMATIONSSYSTEM BODEN: LANDESAMT FÜR BERGBAU GEOLOGIE UND ROHSTOFFE BRANDENBURG.
[HTTP://WWW.GEO.BRANDENBURG.DE/BODEN](http://www.geo.brandenburg.de/boden)
- FACHINFORMATIONSSYSTEM WASSER. LANDESAMT FÜR BERGBAU GEOLOGIE UND ROHSTOFFE BRANDENBURG
[HTTP://WWW.GEO.BRANDENBURG.DE/HYK50](http://www.geo.brandenburg.de/hyk50)
- KARTENVIEWER: GEOPORTAL BRANDENBURG [HTTP://GEOPORTAL.BRANDENBURG.DE/MAPBENDER/FRAMES/INDEX.PHP?GUI_ID = GEOPORTAL-BB](http://geoportal.brandenburg.de/mapbender/frames/index.php?gui_id=geoportal-bb)
- KRAUSCH, H.-D. 1993: POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION. IN: UMWELTBUNDESAMT (ED.), ÖKOLOGISCHE RESSOURCENPLANUNG, BERLIN UND UMLAND - PLANUNGSGRUNDLAGEN. FB 90051, UBA-TEXTE. BERLIN: UMWELTBUNDESAMT, 8 PP.
- LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG (HRSG.) 2003: BIOTOPKARTIERUNG BRANDENBURG. BAND 1: KARTIERUNGSANLEITUNG UND ANLAGEN. 312 S. UND BAND 2 (2007): BESCHREIBUNG DER BIOTOPTYPEN UNTER BESONDERER BERÜCKSICHTIGUNG DER NACH § 32 BbGNatSchG GESCHÜTZTEN BIOTOPE UND DER LEBENSRAUMTYPEN DES ANHANGS 1 DER FFH-RICHTLINIE. 3 AUFL., 512 S.
- LANDKREIS TELTOW FLÄMING 2013:-FLÄMING: VERORDNUNG DES LANDKREISES TELTOW-FLÄMING ZUM SCHUTZ VON BÄUMEN ALS GESCHÜTZTE LANDSCHAFTSBESTANDTEILE (BAUMSCHUTZVERORDNUNG TELTOW- FLÄMING – BAUMSCHVO TF) VOM 10. DEZEMBER 2013
- LANDKREIS TELTOW FLÄMING 2010: LANDSCHAFTSRAHMENPLAN LANDKREIS TELTOW-FLÄMING, BEARBEITUNG: UMLAND BÜRO FÜR UMWELT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG, H. HARTONG, CH. SCHMID, C. KÄRGEL, I. KORNACK, R. SCHWARZ, GENEHMIGT AM 17.11.2010
- MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES BRANDENBURG (MLUV) (HRSG.): HINWEISE ZUM VOLLZUG DER EINGRIFFSREGELUNG IM LAND BRANDENBURG (HVE), POTSDAM 2009
- PETERSEN, B., ELLWANGER, G., BIEWALD, G., HAUKE, U., LUDWIG, G., PRETSCHER, P., SCHRÖDER, E., R & A. SSYMANK (BEARB.) 2003: DAS EUROPÄISCHE SCHUTZGEBIETSSYSTEM NATURA 2000 - ÖKOLOGIE UND VERBREITUNG VON ARTEN DER FFH-RICHTLINIE IN DEUTSCHLAND. BAND 1: PFLANZEN UND WIRBELLOSE. SCHRIFTENREIHE FÜR LANDSCHAFTSPFLEGE UND NATURSCHUTZ HEFT 69/BAND.1
- ROHNER 2018: BIOTOPTYPENKARTIERUNG ZOSSEN, FLUR: 4, RÜCKWÄRTIG GERICHTSTR. 20;

BEARBEITERIN: DIPL.-ING. MARIA-SOFIE ROHNER, STAND: 28.8.2018; ÜBERPRÜFT UND
GERINGFÜGIG GEÄNDERT: 15.5.2019

- RISTOW, M., HERMANN, A., ILLIG, H., KLÄGE, H.-C., KLEMM G., KUMMER, V., MACHATZI, B.,
RÄTZEL, S., SCHWARZ, R. & F. ZIMMERMANN 2006: LISTE UND ROTE LISTE DER ETABLIERTEN
GEFÄSSPFLANZEN BRANDENBURGS. – NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE IN BRANDENBURG
15, BEILAGE ZU HEFT 4: 163 S.
- RYSLAVY, T., HAUPT, H. & R. BESCHOW 2011: DIE BRUTVÖGEL IN BRANDENBURG UND BERLIN -
ERGEBNISSE DER ADEBAR-KARTIERUNG 2005-2009. OTIS Bd. 19 - SONDERHEFT.
- SAURE, C. (2019): ARTENSCHUTZFACHLICHER BEITRAG ZUM BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICH
GERICHTSTRASSE 20“, STECHIMMEN, HEUSCHRECKEN, TAGFALTER UND REPTILIEN, BEARBEITUNG:
BÜRO FÜR TIERÖKOLOGISCHE STUDIEN, DR. CHRISTOPH SAURE, BERLIN OKTOBER 2019
- SCHNITZER, P., EICHEN, C., ELLWANGER, G., NEUKIRCHEN, M. & E. SCHRÖDER 2006:
EMPFEHLUNGEN FÜR DIE ERFASSUNG UND BEWERTUNG VON ARTEN ALS BASIS FÜR DAS MONITORING
NACH ARTIKEL 11 UND 17 DER FFH-RICHTLINIE IN DEUTSCHLAND. BERICHT DES LANDESAMTES
FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (HALLE), SONDERHEFT 2
- SCHOLZ, E. 1962: DIE NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG BRANDENBURGS. POTSDAM, 93 S.
- STADT ZOSSEN 2016: LANDSCHAFTSPLAN DER STADT ZOSSEN, BEARBEITUNG: IDAS
PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH, BEARBEITUNGSSTAND: ÜBERARBEITUNG GEMÄSS DER EINGEGANGENEN
STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TÖB SOWIE DER ÖFFENTLICHEN
AUSLEGUNG VOM 01.03. BIS 08.04.2016 GEMÄSS § 5 BbGNATSchAG UND ANPASSUNG
DER ERWEITERUNGSFLÄCHEN AN DEN FNP VOM MAI 2016

5. Textliche Inhalte des Bebauungsplans

Aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1 und 9 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen in ihrer Sitzung am _____ den Bebauungsplan „Südlich Gerichtstraße 20“ als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. _____).

5.1 Textliche Festsetzungen

5.1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Nr. 1 - Art der baulichen Nutzung - allgemeine Wohngebiete (WA) [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Nr. 1.1: In den allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:

- ◆ Wohngebäude,
- ◆ die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und
- ◆ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Nr. 1.2: Ausnahmsweise können in den allgemeinen Wohngebieten zugelassen werden:

- ◆ sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- ◆ Anlagen für Verwaltungen.

Nr. 1.3: In den allgemeinen Wohngebieten sind nicht zulässig:

- ◆ Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ◆ Gartenbaubetriebe und
- ◆ Tankstellen.

Nr. 2 - Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 & 3 BauGB]

Nr. 2.1: Baugrundstücke müssen mindestens 500 m² groß sein.

Nr. 2.2: Auf den Baugrundstücken darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- ◆ Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- ◆ Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und
- ◆ baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 % überschritten werden.

Nr. 2.3: Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO werden eine Firsthöhe von 3,50 m und eine Oberkante von 3,00 m als Höchstmaße festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Firsthöhen und Oberkanten ist 55 m ü.NHN im DHHN2016.

Nr. 3 - Überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Nr. 3.1: In den Baugebieten dürfen die Flächen zwischen den Verkehrsflächen und den Baugrenzen nicht mit Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bebaut werden; ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, Wege und Zufahrten, bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 1 m sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Nr. 3.2: Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. [§ 12 Abs. 6 BauNVO]

Nr. 4 - Bauweise [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

In der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

Nr. 5 - Immissionsschutz [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in den Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA1 mindestens ein schutzbedürftiger Raum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Räumen müssen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Räume mit jeweils mindestens einem Fenster von der „Gerichtstraße“ abgewandt sein.

Nr. 6 - Befestigung der Wege, Zufahrten und Stellplätze in den Baugebieten [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Die Befestigung der Wege, Zufahrten und Stellplätze in den Baugebieten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Nr. 7 - Anpflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Nr. 7.1: In den Vorgärten der Baugrundstücke ist entlang von öffentlichen Verkehrsflächen jeweils ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen. Es sind Baumarten bzw. -sorten der Pflanzenlisten II und III zu verwenden, Obstbäume sind nur als Hochstämme zulässig.

Nr. 7.2: Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 1.000 m² Baugrundstücksfläche – zusätzlich zum Baum im Vorgarten – ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen. Es sind Baumarten bzw. -sorten der Pflanzenlisten II, III und IV zu verwenden, Obstbäume sind nur als Hochstämme zulässig.

Nr. 7.3: Auf dem Baugrundstück vorhandene Bäume, die nach der Baumschutzverordnung Teltow-Fläming vom 10. Dezember 2013 - zuletzt geändert am 27. Februar 2017 -, geschützt sind, und vorhandene Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm - gemessen in 1,30 m Höhe -, können auf die Pflanzverpflichtung nach Nr. 7.2 angerechnet werden.

Nr. 8 - Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Die „Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern“ sind so mit Sträuchern der Pflanzenliste I zu bepflanzen, dass sich ein mehrschichtiger, geschlossener Gehölzbestand ergibt. Je 1 m² Fläche ist mindestens ein Strauch zu pflanzen; die mehrschichtige, geschlossene Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzverpflichtung gilt nicht für Flächen, die bereits mit Gehölzen bestanden sind.

Nr. 9 - Pflanzenlisten [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Pflanzenliste I (für textliche Festsetzung Nr. 8)

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna und Crataegus-Hybriden
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea

Faulbaum	Frangula alnus
Schlehe	Prunus spinosa
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Hunds-Rose	Rosa canina agg.
Hecken-Rose	Rosa corymbifera agg.
Filz-Rose	Rosa tomentosa agg.
Sal-Weide	Salix caprea
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzenliste II (für textliche Festsetzungen Nrn. 7.1 und 7.2)

kleinkronige Bäume für Vorgärten

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides (kleinkronige Sorten)
Sand-Birke	Betula pendula
Kornelkirsche	Cornus mas
Zweiggriffliger Weißdorn	Crataegus oxyacantha bzw. C. laevigata
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior (kleinkronige Sorten)
Wild-Apfel	Malus sylvestris agg.
Wild-Kirsche	Prunus avium
Wild-Birne	Pyrus pyraster
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winter-Linde	Tilia cordata (kleinkronige Sorten)

Pflanzenliste III (für textliche Festsetzungen Nrn. 7.1 und 7.2)

Obstbäume (Hochstämme)

Echte Walnuss	Juglans regia
Kultur-Apfel-Sorten	Malus domestica-Kultivare
Süßkirsche-Sorten	Prunus avium-Kultivare
Sauerkirsche-Sorten	Prunus cerasus-Kultivare
Kulturpflaume-Sorten	Prunus domestica-Kultivare
Kultur-Birne	Pyrus communis-Kultivare

Pflanzenliste IV (für textliche Festsetzung Nr. 7.2)

Bäume für Gärten der Baugrundstücke

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus

Kornelkirsche	Cornus mas
Rotbuche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Weißer Maulbeere	Morus alba
Schwarze Maulbeere	Morus nigra
Wild-Kirsche	Prunus avium
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Wild-Birne	Pyrus pyraster
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulme	Ulmus minor
Bastard-Ulme	Ulmus x hollandica

5.1.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nr. 10 - Einfriedungen [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 & 9 BbgBO und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Nr. 10.1: Blickdichte bauliche Einfriedungen sind unzulässig; ausgenommen sind an den öffentlichen Verkehrsflächen Sockel bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m – gemessen ab der Oberfläche der Verkehrsflächen –, wobei Türen und Tore der Zugänge und Zufahrten eine Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m Höhe aufweisen müssen.

Nr. 10.2: Entlang der Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der baulichen Einfriedungen 1,50 m – gemessen ab der Oberfläche der Verkehrsflächen – nicht übersteigen.

Nr. 10.3: Bauliche Einfriedungen, die nicht an Verkehrsflächen grenzen, müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m Höhe aufweisen.

5.2 Nachrichtliche Übernahme

Durch das Plangebiet verläuft in Verlängerung der Delbrücker Straße eine Erdgas-hochdruckleitung mit einem Betriebsdruck größer 4 bar. Die Breite des Schutzstreifens beträgt beidseitig 4 m; es dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Arbeiten im Schutzstreifen bedürfen einer ausdrücklichen vorherigen Zustimmung des Netzbetreibers.

5.3 Hinweise

◆ **Bodendenkmale**

Erdarbeiten sind gemäß §§ 2, 9 und 19 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG vom 24. Mai 2004, GVBl. I S. 215) zwei Wochen vorher der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist nach § 11 BbgDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen ein Bodendenkmal entdeckt worden ist. Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnis- und dokumentationspflichtig.

◆ **Altlasten**

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Aussehen, Form, Konsistenz) des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen (§ 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl. I/97, Nr. 5, S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5)).

◆ **Anzeige-/Dokumentationspflicht bei Bohrungen und Aufschlüssen**

Bauherren haben bei Bohrungen und Erkundigungen durch andere Aufschlüsse die Anzeige- und Dokumentationspflichten gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe gemäß dem Geologiedatengesetz vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387) zu erfüllen.

◆ **Bohrungen für Wärmepumpenanlagen**


Innerhalb des Geltungsbereiches sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen möglich. Für Erdwärmesonden werden je Grundstück jedoch nur Bohrungen mit einer Tiefe bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze wasserbehördlich zugelassen. Diese Tiefenbegrenzung ist einzuhalten. Geringere Tiefen sind möglich.

◆ **Biotopschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung**

Die Erteilung der biotopschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung ist Voraussetzung für die Erschließungsmaßnahmen, die 6 Wochen vor Beginn der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen sind.

Biotoptypenkartierung
Zossen, Flur: 4, rechtswärtig Gerichtstr. 20
 Bearbeiterin: Dipl.-Ing. Maria-Sofie Rohner, Tottmann 21, 12103 Berlin
 Stand: 26.8.2018, überprüft und geringfügig geändert: 15.3.2019

1 Charakteristika des Untersuchungsgebietes
 Die Untersuchungsfläche liegt südlich der Gerichtstraße (H 246) am südlichen Rand der Bebauung an der Debrucker Straße. Es handelt sich um eine weitläufige offene Brachfläche auf trockenen Standorten mit vereinzelt Gebüschreihen und kleinen Gebüschgruppen, die von Trampelpfaden durchzogen ist. Nach Osten in Richtung der Mühlberge schließen sich weitere Brachflächen an.



2 Beschreibung der Biotoptypen
 Im Folgenden werden die Biotoptypen beschrieben. Die Nummerierung entspricht der Ziffern in der Karte.

Ruderaler Brachen

- (1) 02100 Laubbrennfläche
- (2) 02144 Solldügel erodiertes Bruchland auf moerose Sandsteinen
- (3) 02145 Solldügel erodiertes Bruchland auf moerose Sandsteinen (Kalkfelsen mit Flächenverwitterung 10-30%)
- (4) 02219 sonstige ruderaler Sandsteine

In den etwas höhergelegenen Abschnitten des Geländes haben sich fleckige Goldweidenfluren (Solldügel erodierten) angeordnet. Sie sind überwiegend von Landröhrlin (Cakile maritima) geprägt, daneben auch polytypisch Krautfluren (Festuca ovina), Reihensäume der Cirsium bzw. von Land neigras sind ebenfalls vorhanden. Teilweise kommen jüngere Gehölze auf, überwiegend Späthilfende Traubeneiche (Quercus robur), Schwarzweid (Salix nigricornis) und Flaumweiden (Salix caprea), vereinzelt Holzikirschen (Prunus avium) und Pflaumen (Prunus domestica).

An der Einmündung der Debrucker Straße in Richtung einer durch Humus gestaute niedrige Staumauer angeordnet, z.B. mit Röhrlin (Cakile maritima), Röhrlin (Arenaria vulgaris), Kompass-Landich (Lactuca serriola), Graukerne (Berberis vulgaris), Gluthaler (Verbascum thapsus).

Anhang 3: Erläuterungsbericht Biotoptypenkartierung (ROHNER 2018)

**Faunistischer Fachbeitrag
 für das Bebauungsplangebiet
 „südlich Gerichtstraße 20“
 in der Stadt Zossen**



Berlin, September 2020

- 1 -

Anhang 4: Faunistischer Fachbeitrag (SCHARON 2020)



Anhang 5: Artenschutzfachlicher Beitrag Stechimmen, Heuschrecken, Tagfalter (SAURE 2019)



Anhang 6: Konzept Ökologische Baubegleitung, Büro HiBU Plan GmbH (2022)