

von: **Bauamt**

Bürgermeister	Rechts- und Personalamt	Kämmerei	Bauamt	Wirtschaftsförderung	Ordnungsamt

für

Beratungsfolge:				
Gremium	Datum Sitzung	Zuständigkeit	Abstimmung (J/N/E)	TOP
Ortsbeirat Wünsdorf		Anhörung und Stellungnahme		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen	23.09.2020	Beratung und Empfehlung		Ö
Hauptausschuss der Stadt Zossen	06.10.2020	Beratung und Empfehlung		Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen	28.10.2020	Entscheidung		Ö

Betreff:

Offenlagebeschluss zur erneuten Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Berliner Allee/ Gutstedtstraße" im OT Wünsdorf, GT Waldstadt

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. Der überarbeitete Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Berliner Allee/ Gutstedtstraße“, der Plan mit der Begründung und Umweltbericht Stand 10.09.2020, wird in der vorliegenden Form gebilligt.

und

2. Der vorliegende überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ wird gemäß § 4a (3) BauGB für die Öffentlichkeitsbeteiligung im Rathaus ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgt ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Zossen. Parallel erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf

besteht nicht besteht für

Bestätigung nach Beschlussfassung	Bestätigung nach Beschlussfassung
Bürgermeisterin	Vors. d. Stadtverordnetenversammlung

Begründung:

Wie von den Stadtverordneten am 27.05.2020 beschlossen, erfolgte die erneute Offenlage der Planunterlagen vom 23.06.2020 bis 24.07.2020. Mit Schreiben vom 17.06.2020 erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange insbesondere zu den geänderten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Stadtgebiets.

Während aus der Öffentlichkeit und den betroffenen Nachbargemeinden, in denen die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, keine Einwände erhoben wurden, gab es von der Raumordnungsbehörde, dem Landkreis und der Stadt Ludwigsfelde diverse neue Hinweise und Anregungen.

Mit Verweis auf die zwischenzeitlich geänderten Beurteilungskriterien der Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf die Einzelhandelsentwicklung im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) sah sich die Gemeinsame Landesplanungsabteilung als Raumordnungsbehörde nicht in der Lage, die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung zu beurteilen, obwohl in den zurückliegenden Beteiligungsverfahren die Anpassung immer vorbehaltlos bestätigt wurde. Die Stadt Ludwigsfelde sah mit Verweis auf den LEP HR ihre Belange durch den großflächigen Einzelhandel ebenfalls berührt, obwohl auch diese bisher keine Bedenken erhoben hatte.

Von der Raumordnungsbehörde wurde empfohlen ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Zossen als Grundlage für die Beurteilung des Standortes von einem unabhängigen Gutachter erstellen zu lassen. Zusätzlich wurde ein standortbezogenes Verträglichkeitsgutachten erstellt, das nachweist, dass keine unverhältnismäßigen Auswirkungen auf die Handelsstruktur in der Stadt Zossen und der Nachbargemeinden entstehen.

Die Hinweise des Landkreises, um die Rechtssicherheit der bisherigen Festsetzungen zu erhöhen, wurden ebenfalls im nun vorliegenden Entwurf berücksichtigt. Die Begründung und der Umweltbericht wurden ergänzt und überarbeitet. Eine Fläche für das Anbringen von Nist- und Fledermauskästen wurde nordöstlich des Plangebiets mit der EWZ vereinbart.

Die Unterlagen sollen gemäß § 4a (3) BauGB erneut ausgelegt und die betroffenen Behörden unterrichtet bzw. beteiligt werden

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein

Gesamtkosten:

Deckung im Haushalt: Ja Nein

Finanzierung:

Finanzierung aus der Haushaltsstelle:

Hinweis:

Die beigelegten Anlagen wurden ggf. wegen der geltenden Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) von persönlichen Daten freigemacht. Ersteller der Unterlagen sowie geweißte Inhalte sind der Stadt Zossen bekannt.

Anlage:

- Planzeichnung
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Begründung und UB
- Verträglichkeitsgutachten

Stadt Zossen, Ortsteil Wünsdorf

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Berliner Allee/Gutstedtstraße“**



Begründung Teil I

(Umweltbericht siehe gesonderter Teil II der Begründung)

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 10.09.2020

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erfordernis	5
2	Bestand und Beschreibung des Plangebiets	5
2.1	Abgrenzung und Größe des Plangebietes	5
2.2	Derzeitige Nutzung des Plangebiets und der Umgebung.....	6
2.3	Vorhandene Verkehrs- und stadttechnische Erschließung	6
2.3.1	Verkehrerschließung	6
2.3.2	Stadttechnische Erschließung	6
2.4	Nutzungseinschränkungen	8
2.4.1	Kampfmittelbelastung und Altlasten	8
2.4.2	Denkmalschutz.....	9
3	Vorbereitende Bauleitplanung, übergeordnete Landesplanung, informelle und Fachplanungen.....	10
3.1	Flächennutzungsplanung	10
3.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	11
3.2.1	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B Grundlage für Bewertung bis Juni 2019).....	11
3.2.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR als Grundlage für Bewertung seit Juli 2019)	14
3.3	Ziele der Regionalplanung.....	18
3.3.1	Regionalplan 2020 nicht mehr anzuwenden	18
3.3.2	Regionalplan Havelland-Fläming 3.0.....	20
4	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, Vorhabenbeschreibung	20
4.1	Ziele und Zwecke	20
4.2	Vorhabenbeschreibung und geplante Erschließung	21
5	Planinhalt und Festsetzungen	23
5.1	Art und Maß der Nutzung	23
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	23
5.3	Straßenverkehrsflächen	24
5.4	Sonstige Festsetzungen – mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)	25
5.5	Immissionsschutz.....	26
5.5.1	Voruntersuchung Nr. 18818-VU zur Schallimmission ausgehend vom geplanten Verbrauchermarkt am Standort Berliner Allee/Gutstedtstraße	27
5.5.2	Abwägung der Anregungen und Übernahme der Empfehlungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan.....	29
5.6	Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	30
6	Umweltbericht (siehe gesonderter Teil II der Begründung)	35
7	Flächenverteilung.....	35

8	Beteiligungsverfahren.....	35
8.1	Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans und frühe Beteiligung der Öffentlichkeit	35
8.2	Frühe Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und frühe Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB	35
8.3	Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit (Entwurfsbeschluss)	35
8.4	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	35
8.5	Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	36
8.6	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB	36
8.7	Abwägungs- und Satzungsbeschluss, Mitteilung der Abwägungsergebnisse ..	37
8.8	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange und betroffenen Nachbargemeinden nach § 4a Abs. 3 BauGB	37
8.9	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB	37
9	Maßnahmen zur Verwirklichung	38
9.1	Maßnahmen der Bodenordnung und Grundstückserwerb	38
10	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	38
10.1	Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur	38
10.2	Verkehrliche Auswirkungen	38
10.3	Auswirkung auf Natur und Landschaft.....	38
10.4	Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt	39
11	Durchführungs- und Erschließungsvertrag	39
12	Rechtsgrundlagen	43
13	Anlagen zur Begründung.....	44

Vorhaben- und Erschließungsplan Stand: September 2020

Voruntersuchung Nr. 18818-VU zur Schallimmission ausgehend vom geplanten Verbrauchermarkt am Standort Berliner Allee/Gutstedtstraße in 15806 Zossen OT Wünsdorf v. 04.09.2018

Brutvogelkartierung und Kartierung von Höhlen und Kontrolle auf Höhlenbrüter, Erfassung potentieller Sommerquartiere von Fledermäusen, April –Juni 2017

Die Kreuzung Berliner Allee/Gutstedtstraße in Zossen als Einzelhandelsstandort Verträglichkeitsgutachten zu einem An siedlungsvorhaben, Dr. Lademann & Partner. Hamburg 08.09.2020

1 Anlass und Erfordernis

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Ortsteils Wünsdorf der Stadt Zossen östlich des Kreuzungsbereichs der Berliner Allee mit der Gutstedtstraße und der Straße „Am Bahnhof“. Zur Abrundung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Zossen sind ein Lebensmittelmarkt als Vollversorger und eine sonstige Einzelhandelseinrichtung durch einen Vorhabenträger geplant. Da die geplanten Einzelhandelseinrichtungen insgesamt mehr als 1.200 m² Geschossfläche aufweisen, zählen diese zu den großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Derzeit gibt es für das Plangebiet kein Baurecht. Die geplanten Baugrundstücke, die derzeit überwiegend mit Wald bewachsen und im Süden durch Stellplätze und deren Zufahrten charakterisiert sind, sind dem Außenbereich zuzuordnen – einem s. g. Außenbereich im Innenbereich. Da großflächiger Einzelhandel nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig ist, besteht die Notwendigkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen. Für das Plangebiet kommt in diesem Fall die Ausweisung als Sondergebiet in Frage. Die vorhandene Straßenerschließung von der Gutstedtstraße in Richtung Süden soll im Plangebiet gesichert, aber in Richtung Osten verlegt werden.

Da dem Bebauungsplan ein konkretes Vorhaben zugrunde liegt, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehen.

2 Bestand und Beschreibung des Plangebiets

2.1 Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 273, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 465, 471, 622 tw., 626 und 878 der Flur 15 der Gemarkung Zehrendorf. Der Geltungsbereich einschließlich der Straßenverkehrsfläche beträgt 11.690 m².

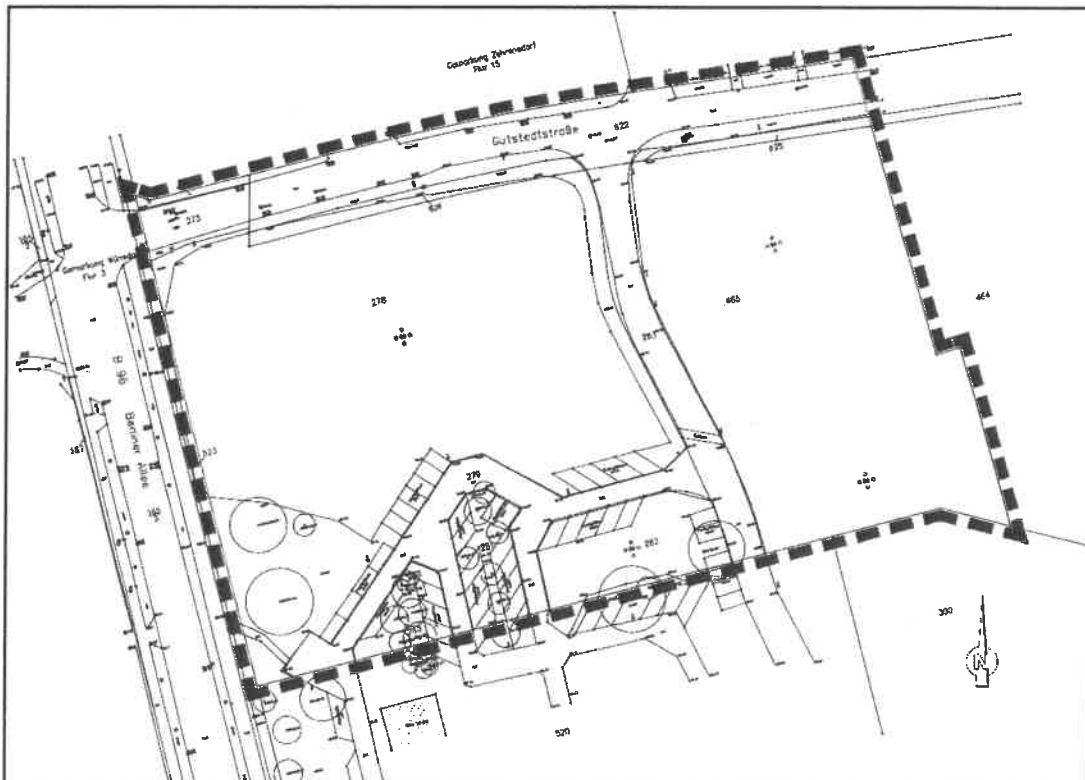


Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches, ohne Maßstab

2.2 Derzeitige Nutzung des Plangebiets und der Umgebung

Die Fläche ist überwiegend mit Wald bewachsen. Die vorhandene Erschließungsstraße teilt das Plangebiet. Am südlichen Rand befinden sich Stellplätze mit deren Zufahrten, für die es keine offizielle Nutzungszuordnung gibt.

Nördlich des Plangebiets befinden sich ein Lebensmitteldiscounter und andere gewerbliche Nutzungen an der Gutstedtstraße.

Im Süden schließt sich eine Wohnnutzung in Form von Mehrfamilienhäusern an. Westlich der Berliner Allee (Bundesstraße B 96), die das Plangebiet begrenzt, gibt es ein Seniorenheim sowie Wohn- und Geschäftshäuser, die Bestandteil des Wünsdorfer Ortszentrums sind. Östlich grenzen Waldflächen an.

2.3 Vorhandene Verkehrs- und stadtechnische Erschließung

2.3.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt östlich der Berliner Allee (Bundesstraße B 96) und südlich der Gutstedtstraße (gemeindliche Anliegerstraße). Auch wenn das Plangebiet im Bereich der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 96 liegt, hat diese keine direkte Erschließungsfunktion für das Plangebiet. Die Anbindung erfolgt über die Gutstedtstraße als Anliegerstraße.

Innerhalb des Plangebiets verläuft eine Anliegerstraße von der Gutstedtstraße in Richtung Süden, die das angrenzende Wohngebiet am Glashüttenring anbindet. Über diese Anliegerstraße sind auch die im südlichen Teil des Plangebiets befindlichen Pkw-Stellplätze angeschlossen. Die Pkw-Stellplätze werden durch die Anlieger des angrenzenden Wohngebiets genutzt, sind diesem allerdings nicht zugeordnet.

Entlang der Berliner Allee verläuft ein straßenbegleitender Fuß-/Radweg.

2.3.2 Stadttechnische Erschließung

Trink- und Schmutzwasser

Der Ortsteil Wünsdorf (einschließlich der Waldstadt) der Stadt Zossen ist über zentrale öffentliche Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS erschlossen.

Unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich des B-Plangebietes angrenzend, befinden sich im Bestand ein Schmutzwasserkanal Stzg DN 250 sowie eine Trinkwasserleitung PE-HD da 180 x 16,4 mm / DN 150, über die grundsätzlich ein Anschluss bzw. eine Erschließung möglich ist.

Im Weiteren sind im nördlichen Seitenbereich der „Gutstedtstraße“ zwei Abwasserdruckleitungen PE-HD da 355 x 20,1 mm vorhanden.

Während sich diese Leitungen und Anlagen innerhalb der öffentlichen Straßenräume befinden, verläuft im westlichen Teil des Geltungsbereichs des Plangebiets eine Trinkwasserleitung GG DN 300. Der Abstand zur Flurstücksgrenze beträgt etwa 4,8 m.

Von dem vorhandenen Schmutzwasserkanal sind bereits zwei SW-Hausanschlussleitungen, einschließlich Übergabeschächte auf das B-Plangebiet vorgestreckt. Der vorhandene Anlagenbestand ist in der Planfortschreibung hinreichend zu berücksichtigen. Es sind zwei Grundstücksanschlüsse für Schmutzwasser vorhanden. Ob diese genutzt werden können, ist im Rahmen der Gebäudeplanung und Bauantragsplanung abschließend zu prüfen.

TW-Hausanschlüsse sind im Geltungsbereich des B-Plangebietes im Bestand nicht vorhanden bzw. nicht auf das B-Plangebietes vorgestreckt.

Der Anlagenbestand in der „Gutstedtstraße“ ist hinsichtlich der geplanten verkehrstechnischen Erschließung (hier Herstellung von Zufahrten), hinreichend zu beachten. D.h. eine

Reduzierung der Überdeckung ist grundsätzlich unzulässig, Straßenkappen und Schachtabdeckungen sind dem neuen Höhenniveau der geplanten Oberfläche anzupassen. Leitungen dürfen durch Bordsteine in Längsrichtung nicht überbaut werden.

Gleiches gilt entsprechend für die westlich des Geltungsbereiches von Nord nach Süd verlaufende Trinkwasserleitung GG DN 300.

Zusätzlich ist, aufgrund der Lage der Trinkwasserleitung GG DN 300 außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, in den Planzeichnungen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plans eine Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens einzutragen bzw. festzusetzen.

Damit kann sichergestellt werden, dass die vorhandenen Anlagen komplett nutzungsfähig bleiben, nicht unzulässig überbaut werden und für die Betriebsführung jederzeit zugänglich bleiben.

Regenwasser

In der Gutstedtstraße verläuft ein Regenwasserkanal, der aber nicht für die Entsorgung des Regenwassers aus dem Plangebiet genutzt werden kann.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden (§ 54 Abs. 4 BbgWG vom 02.03.2012), auf dem es anfällt. Die konkrete technische Lösung und der Nachweis sind abschließend im Rahmen des Bauantrags zu führen.

Löschwasser

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

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

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

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

Im Rahmen des Bauantrags ist nachzuweisen, wie die konkrete bedarfsgerechte Löschwasserbereitstellung erfolgen wird.

Energieversorgung

In den angrenzenden Straßen Berliner Allee und Gutstedtstraße sind Gas- und Stromleitungen vorhanden, die zur Versorgung des Plangebiets genutzt werden können.

Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich, nach Auskunft der Telekom, noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Stellungnahme (Ifd. Nr. 3) Deutsche Telekom Technik GmbH vom 06.07.2020

Bezüglich der neu zu schaffenden Telekommunikationslinien bzw. deren Trassen und sowie der geplanten Baumpflanzungen im Plangebiet, gab die Deutsche Telekom Technik GmbH im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher

Belange (TöB) gemäß §4a Abs. 3 BauGB folgende Stellungnahme vom 06.07.2020 ab (Auszug):

„[...] Zu der (o. g.) Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. [...]"

Es ist nicht erforderlich, die formulierte Festsetzung in den Plan aufzunehmen. Alle Leitungstrassen können in den öffentlichen Straßen entsprechend der Konzessionsverträge verlegt werden. Eine gesonderte Festsetzung ist deshalb nicht notwendig. Dem Vorhabenträger wird die Stellungnahme zur Kenntnis und Berücksichtigung übergeben. Wobei es in der Entscheidung des Vorhabenträgers liegt, ob dieser einen entsprechenden Antrag zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur stellt.

2.4 Nutzungseinschränkungen

2.4.1 Kampfmittelbelastung und Altlasten

Kampfmittelbelastung

Das geplante Bauvorhaben befindet sich in einem Gebiet, in dem eine Kampfmittelbelastung bekannt ist. Eine Munitionsfreigabe konnte daher nicht bescheinigt werden. Sie ist erst nach der Durchführung einer Kampfmittelräumung durch eine Fachfirma erreichbar. Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg wird folgende Vorgehensweise empfohlen:

Öffnen, Sondieren und Beräumen der Bombenrichter, Bohrlochsondierung (Bohrlochsondierung im Raster 1,5 m, Reihenabstand 1,3 m und einer Messtiefe von 5 m) bei den Vermutungspunkten und Vermutungsflächen sowie eine Flächenräumung bei den Restflächen. Die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst bereitgestellte Karte mit der Luftbildauswertung, die nur für den Dienstgebrauch bestimmt ist, wird dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung übergeben.

Eine Finanzierung der Kampfmittelräumung aus Landesmitteln kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Es besteht die Möglichkeit, dass die Eigentümer selbst eine Kampfmittelräumfirma beauftragen. In diesem Fall sind der Beginn und der Abschluss der Sucharbeiten bei der zuständigen örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Das beauftragte Unternehmen soll ein

Abschlussprotokoll mit der Darstellung der geräumten Fläche und Einbeziehung der geborgenen Kampfmittel vorlegen.

Gemäß der Anregungen der Unteren Abfall und Bodenschutzbehörde sollte vom Bauherrn rechtzeitig der Kampfmittelbeseitigungsdienst, Einsatzbereich Brandenburg-West, ansässig in Wünsdorf, eingeschaltet werden, um zu klären welche Maßnahmen zwingend erforderlich bzw. einzuleiten sind. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat vermutlich Kenntnis über ggfs. bereits erfolgte Beseitigungsmaßnahmen (eventuelle Freistellungen) z. B. im Zuge der Herstellung der vorhandenen Erschließungsstraße. Darüber hinaus kann er bei der Ortung und Identifizierung möglicher Kampfmittel behilflich sein.

Sonstige Altlasten

Da Belastungen des Bodens und des Grundwassers auf Grund der ehemaligen militärischen Nutzung nicht generell ausgeschlossen werden konnte, erfolgte eine Altlastenuntersuchung. Im Gutachten werden keine Forderungen, weder für vertiefende Untersuchungen, noch für flächenhaften Bodenaustausch in Bezug auf die konkret geplante Nutzung erhoben. Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde, die eine flächendeckende Beseitigung der Ablagerungen forderte, wurde eine Abstimmung geführt. Danach ist es ausreichend, lediglich eine ingenieurtechnische Begleitung durch ein Gutachterbüro bei den späteren Aushubarbeiten im Bereich der Fundamente zu gewährleisten. Bei offensichtlichen toxischen Funden müsste ggfs. im Einzelfall eine labor-technische Untersuchung vorgenommen und entschieden werden, ob der Aushubbereich örtlich etwas ausgeweitet werden muss. Die UABB steht für eine Hilfestellung bei Auftreten eventueller Probleme zur Verfügung.

(Siehe Teil II der Begründung Umweltbericht)

2.4.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Im Plangebiet selbst gibt es keine Baudenkmale. Jedoch befindet sich in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes das Denkmal „Kaserne des Panzer-Regiments Nr. 5“ am Wünsdorfer Platz 3-9, 11, 13 und Gutstedtstraße 13, 15, 17, 19 in Wünsdorf. Dabei handelt es sich nicht nur die Verwaltungsgebäude, sondern auch die Garagen stehen unter Denkmalschutz.

Nach den Bestimmungen des § 2 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unterliegen nicht nur Denkmale selbst dem gesetzlichen Schutz, sondern auch deren Umgebung. Einer Erlaubnis nach dem BbgDSchG bedarf, wer durch die Errichtung oder Veränderung von Anlagen oder sonstige Maßnahmen die Umgebung eines Denkmals verändern will.

Vom Grundsatz her bestehen seitens der Denkmalschutzbehörde keine Bedenken zur Bebauung des Plangebietes. Jedoch wären Details bei der Errichtung der Gebäude (Höhe, Gestaltung, etc.) im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Bodendenkmal

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege weist allerdings darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) trotzdem folgende Verpflichtungen bestehen:

- 1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren*

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

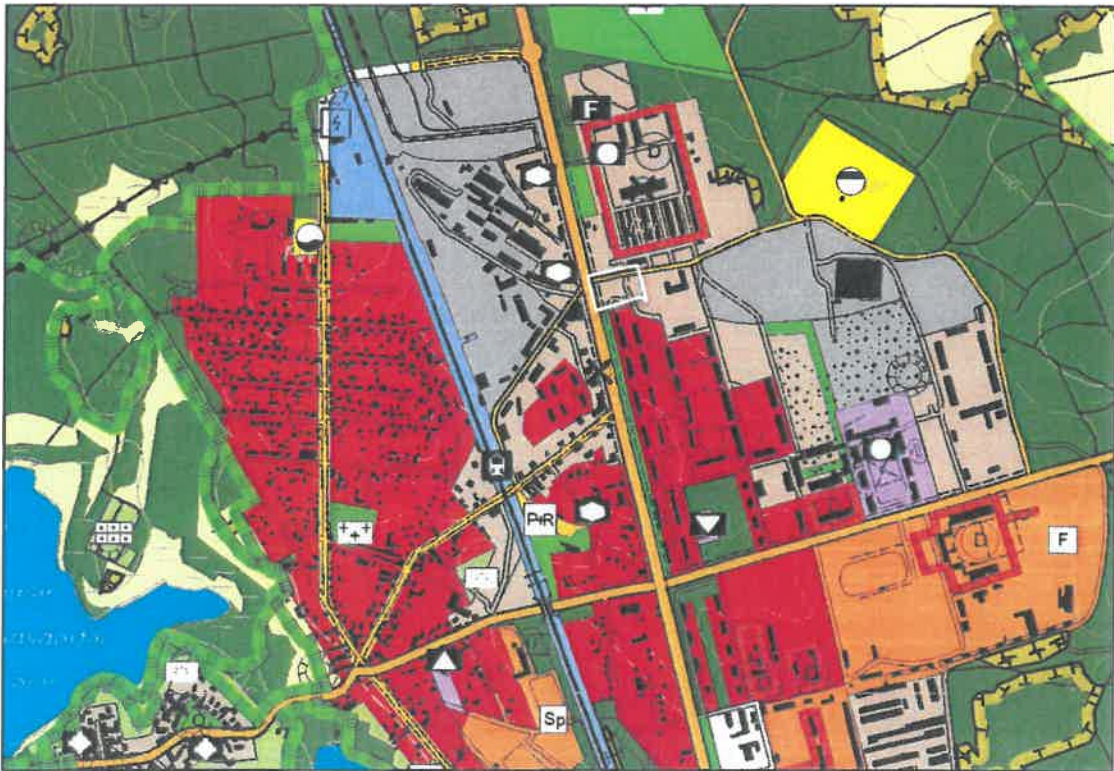
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

3 Vorbereitende Bauleitplanung, übergeordnete Landesplanung, informelle und Fachplanungen

3.1 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan¹ (FNP) der Stadt Zossen, 2. Änderung stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Im Rahmen der geplanten 3. Änderung des FNP sollte auch die Fläche des Bebauungsplangebiets in eine Sonderbaufläche geändert werden. Da die 3. Änderung des FNP eine Vielzahl von Änderungsbereichen unterschiedlicher Art umfasst und damit voraussichtlich eine längere Zeit in Anspruch nehmen wird, wurde durch die Stadt entschieden, den Änderungsbereich, der diesen B-Planbereich umfasst gesondert unter der Bezeichnung FNP-Änderung 3.1 ins Verfahren zu bringen.

Die Änderung des FNP erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Im Rahmen der Änderung des FNP Nr. 3.1 wird auch die Fläche des Bebauungsplangebiets in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ geändert.



¹ 2. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Zossen, Stand: Juni 2018

Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2. Änderung weiße Umgrenzung: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Berliner Allee / Gutstedtstraße“

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Raumordnungsbehörde wurde mehrfach parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt und die Ziele der Raumordnung bzw. die Vereinbarkeit mit den Zielen angefragt.

3.2.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg – (Grundlage für Bewertung bis Juni 2019)

Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg vom 21.07.2017

Auf der Grundlage des ehemals gültigen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wurden nachfolgende Stellungnahmen durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg als Raumordnungsbehörde abgegeben bzw. wurden die Anregungen wie folgt berücksichtigt:

Mit dem Schreiben vom 21.07.2017 wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

Planungsabsicht

Mit der Aufstellung des vBP „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes (1,2 ha) und mit einer Verkaufsfläche von knapp 3.000 m², nach vorläufigem Gestaltungsentwurf des Vorhabenträgers 2.650 m² (1 Vollversorger mit 1.800 m², 1 Laden für Tierbedarf mit 600 m² und 1 weiterer Laden mit 250 m²), auf einer bisher überwiegend unbebauten Fläche im Ortsteil Wünsdorf der Stadt Zossen geschaffen.²

Bewertung

Die Stadt Zossen ist gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B als Mittelzentrum gemäß Z 2.9 LEP B-B gekennzeichnet. Die Festlegungskarte des RegPl HF 2020 enthält für den Geltungsbereich des B-Plans die Darstellung „Vorzugsraum Siedlung“ gemäß Plansatz 2.1.1 (G) sowie für den Ortsteil Wünsdorf der Stadt Zossen die Signatur „Funktionschwerpunkt der Grundversorgung“ gemäß Plansatz 2.2.2 (G).

Für die o. g. Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete

Ziele 4.7 Abs. 1 — 3 LEP B-B: Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen nur in Zentralen Orten (Konzentrationsgebot) und auch dort nur im Rahmen des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes und des Kongruenzgebotes.

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

Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro: Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche

Grundsätze aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007: Vorrang der Innenentwicklung, verkehrssparende Siedlungsstruktur, Orientierung am schienengebundenen Verkehr in den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen

² Flächenangaben aus 2017 sind nicht mehr aktuell. Neue Stand: insgesamt maximal 2.500 m² Verkaufsfläche zulässig davon gemäß V+E-Plan 1.600 m² Verkaufsfläche für einen Vollversorger und 750 m² Multisortimente-Markt

Grundsatz aus § 5 Abs. 4 LEPro 2007: Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung

Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit; Minimierung der Freirauminanspruchnahme

Grundsatz 2.10 LEP B-B: Konzentration der gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge (u. a. Einzelhandelsfunktion) mit regionaler Bedeutung für den jeweiligen Mittelbereich

Grundsatz 4.8 Abs.1, 2 und 5 LEP B-B: Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen für die Nahversorgung in Zentralen Orten auch außerhalb städtischer Kernbereiche

Grundsatz 5.1 LEP B-B: Erhalt des Freiraums in seiner Multifunktionalität

Grundsatz 2.1.1 RegPI HF 2020: Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Vorzugsräume Siedlung

Grundsatz 2. 2.1 RegPI HF 2020: Funktionsschwerpunkte der Ober- und Mittelzentren

Grundsatz 2.2.2 RegPI HF 2020: Funktionsschwerpunkte der Grundversorgung.

Der Vorentwurf des vBP „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ (Stand: 29.06.2017) steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.

Die Planung steht in Übereinstimmung mit Z 4.2 und Z 4.7 Abs. 1 - 3 LEP B-B. Das Plangebiet liegt zwar nicht im städtischen Kernbereich der Stadt Zossen. Wegen seiner Lage im wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich von Wünsdorf und der Beschränkung der Verkaufsfläche auf 2.650 m² und der Sortimente auf Lebensmittel und andere Waren des täglichen sowie zoologischen Bedarfs steht sie aber im Einklang mit G 4.8 Abs. 5 LEP B-B.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind bei der weiteren Konkretisierung im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen und die Auseinandersetzung mit diesen zu dokumentieren. Diesbezüglich wird insbesondere auf die Auseinandersetzung mit den Grundsätzen aus § 5 Abs. 2 und § 6 Abs. 2 des LEPro sowie 4.8 und 5.1 LEP B-B verwiesen.

Im Falle der Weiterführung der Planung ist auch der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Zossen zu ändern.

Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung

Nach dem Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007 soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Gegen diesen Grundsatz wird nicht verstoßen, da die Plangebietsfläche von bebauten Siedlungsflächen umgeben ist (Außenbereich im Innenbereich) und somit ein Lückenschluss in einer verkehrlich gut erschlossenen Lage erfolgt. Das Vorhaben ergänzt den zentralen Versorgungsbereich des Ortsteils Wünsdorf/Waldstadt. Auch wenn der überwiegende Teil der Plangebietsfläche derzeit als Wald zu bewerten ist, ist die Fläche als Teil eines ehemals baulich genutzten Militärstandortes vorbelastet. Im südlichen Teil des Plangebiets ist eine Kampfmittelbelastung vorhanden (vgl. Abschnitt 2.4.1), die im Zuge der Baumaßnahme im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beseitigt werden wird.

Die Grundsätze aus § 6 Abs. 2 LEPro 2007, die sichern sollen, dass die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, vermieden und Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur durch räumliche Bündelung minimiert werden sollen, finden in der Planung Berücksichtigung. Eine Inanspruchnahme und Zerschneidung von Freiflächen ist aufgrund der kompakten Siedlungsstruktur des

Ortsteile Wünsdorf einschließlich der Waldsiedlung an dieser Stelle nicht gegeben. Der vorhandene Freiraum zwischen dem nördlichen und südlichen Siedlungsgebiet der Waldstadt ist nicht betroffen. Mit der geplanten Entsiegelungs- und Aufforstungsmaßnahme am südlichen Rand des nördlichen Siedlungsteils der Waldstadt wird ein Beitrag zur Stärkung des Freiraumes geleistet. Sowohl die Siedlungs- als auch die geplante Aufforstungsfläche sind im genehmigten FNP der Stadt Zossen enthalten.

Die Grundsätze nach 4.8 Abs. 5 LEP B-B, dass die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen abweichend von Absatz 1 in den Zentralen Orten auch außerhalb der städtischen Kernbereiche zulässig ist, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt, ist eingehalten. Die Bedingung, dass die Vorhaben außerhalb städtischer Kernbereiche nur dann zulässig sind, wenn sie ganz überwiegend der Nahversorgung dienen und wenn die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche in den Mittelzentren 2.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nummer 1.1 angeboten werden, wird mit den angepassten Festsetzungen zur Flächenbegrenzung mittels Verhältniszahl und der Sortimentsbeschränkung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfüllt.

Der Freiraumerhalt (Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B) wird von der Planung nicht berührt, da sich das Plangebiet außerhalb des im LEP B-B dargestellten Freiraumverbundes befindet.

Hinweis

Der am 19.07.2016 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg genehmigte Entwurf zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich zurzeit im Aufstellungsverfahren (siehe <http://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/artikel.516614.php>). Dieser Entwurf kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche die Festlegungen des rechtswirksamen LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleiben. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von der Stellungnahme unberührt.

Die Mitteilung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung Ihrer Planungsanzeige geführt haben, nicht wesentlich geändert werden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg als zuständige Raumordnungsbehörde hat mit Schreiben vom 04.05.2018 und vom 11.01.2019 bestätigt, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Auf die o. g. Stellungnahme, die Rechtsgrundlage sowie die Bindungswirkung wird erneut verwiesen.

Der bereits gegebene Hinweis zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg wird wie folgt aktualisiert:

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich z. Zt. im Aufstellungsverfahren. Der Entwurf des LEP HR kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche der rechtswirksame LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleibt.

3.2.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR als Grundlage für Bewertung seit Juli 2019)

Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg vom 16.07.2020

Mit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion wurde durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg vom 16.07.2020 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:

Die Planungsabsicht ist nicht hinreichend zu beurteilen.

Erläuterungen:

Planungsziel des aktuellen Entwurfs des Bebauungsplanes ist die Festsetzung von 2 sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ und „Einzelhandelsbetriebe“ mit einer max. Verkaufsfläche von knapp 3.000 m² bzw. nach einem „...vorläufigen Gestaltungsentwurf des Vorhabenträgers...“ 2.650 m² Verkaufsfläche. Davon sind 1.800 m² für einen Vollversorger, 600 m² für einen Laden für Tierbedarf und 250 m² für einen weiteren Laden vorgesehenen.

Wegen der wesentlichen Änderung der Bewertungsgrundlage (Inkrafttreten des LEP HR) seit unserer letzten Stellungnahme zum BP vom 11.01.2019 ist eine Neubewertung der Planungsabsicht, bezogen auf die aktuellen Ziele der Raumordnung, angezeigt. Das Urteil des OVG Berlin — Brandenburg zur Unwirksamkeit des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 ist rechtswirksam. Eine Bezugnahme auf diesen Regionalplan in der Planbegründung muss daher entfallen.

Für die Planung sind folgende Ziele der Raumordnung maßgeblich:

- Z 2.6 LEP HR (Konzentrationsgebot): Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte*
- Z 2.7 LEP HR (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot): Schutz benachbarter Zentren: Zossen ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum.*
- Z 3.6 Abs. 4 LEP HR: In den Mittelzentren sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.*
- Z 2.13 Abs.1 und 2 LEP HR: Innerhalb Zentraler Orte sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten nur in Zentralen Versorgungsbereichen, mit zentrenrelevanten Sortiment für die Nahversorgung (gemäß Tabelle 1 Nr. 1.1 der Begründung des LEP HR) auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig.*
- G 2.11 LEP HR (strukturverträgliche Kaufkraftbindung): Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll nicht mehr als 25% der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.*
- Z 2.14 (Agglomerationsgebot): nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.*
- Z 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete*

Aufgrund der zentralen Lage des Standortes im OT Wünsdorf und der Nutzungsstruktur im Umfeld (u.a. Einzelhandel) kann der Standort möglicherweise einem faktischen zentralen Versorgungsbereich zugeordnet werden. Dieses ist in der Planbegründung zu belegen. Zentrale Versorgungsbereiche im Mittelzentrum Zossen sind bei der Planung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen durch ein kommunal beschlossenes Einzelhandelskonzept bzw. begründete konzeptionelle Befassung, z. B. im FNP festzusetzen. Dies gilt insbesondere bei der hier vorgesehenen Agglomeration verschiedener groß- und kleinflächiger Einzelhandelseinrichtungen auch mit zentrenrelevanten Sortimenten (u. a. für Tierbedarf) gemäß Z 2.14 und Z 2.13 Abs. 1 und 2 LEP HR.

Gemäß Grundsatz 2.11 LEP HR soll bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden. Da Ziel 2.7 LEP HR auch dem Schutz der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden dient (raumordnerisches Beeinträchtigungsgebot), ist im weiteren Verfahren nachvollziehbar (ggf. gutachterlich) darzulegen, dass es durch die Planung nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen der Nahversorgung in den Nachbargemeinden kommt.

Die Planung schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an.

In der Planbegründung müssen die aktuellen landesplanerischen Regelungen aufgegriffen werden. Eine Zielanpassung kann erst nach entsprechenden Darlegungen festgestellt werden.

Für Rückfragen stehen wir zur Verfügung.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. IS. 235)

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (für Brandenburg: GVBl. II, Nr. 3; für Berlin: GVBl. S. 294) Bindungswirkung

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

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

Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.

Wir bitten (zur Sicherung der Übermittlung trotz der Corona-bedingten Sondersituation),-Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung nur in digitaler Form durchzuführen;

- *bei Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 Abs. 4 Ziff. 1-3 BauGB oder die Einstellung von Verfahren (vgl. Artikel 20 des Landesplanungsvertrages) den Plan bzw. die Satzung und seine Bekanntmachung nur digitaler Form als pdf-Datei per E-Mail zu übersenden (oder alternativ in Papierform);*
- *Beteiligungen bzw. Mitteilungen über die Bekanntmachung soweit möglich ergänzend als shape-Datei für eine Übernahme der für GL relevanten Geometrien von Bauleitplänen in unser Planungsinformationssystem (PLIS) zu übersenden; dabei sollte der verwendete Raumbezug angegeben werden (möglichst als EPSG-Schlüssel); alternativ wäre auch das .dxf-Format möglich;*
- *dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@ql.berlin-brandenburg.de.*

Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link:
<https://ql.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-d1-5.pdf>.

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind auf der Grundlage des LEP HR zu beachten:

Ziel 5.2 LEP HR:

Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete

Die Stadt Zossen hat mit insgesamt 10 Ortsteilen eine sehr heterogene Siedlungsstruktur. Insgesamt sind in Zossen ca. 20.300 Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz und ca. 500 sind mit Nebenwohnsitz gemeldet. Im Ortsteil Wünsdorf zu dem die Gemeindeteile Waldstadt und Neuhof gehören, leben aufgrund der baulichen Entwicklung insbesondere der Konversionsflächen eine große Anzahl der Einwohner.

Das Plangebiet schließt an die vorhandene Siedlung des Ortsteils Wünsdorf an bzw. stellt eine Baulücke bzw. einen „Außenbereich im Innenbereich“ dar und liegt im Ortszentrum des Ortsteils Wünsdorf.

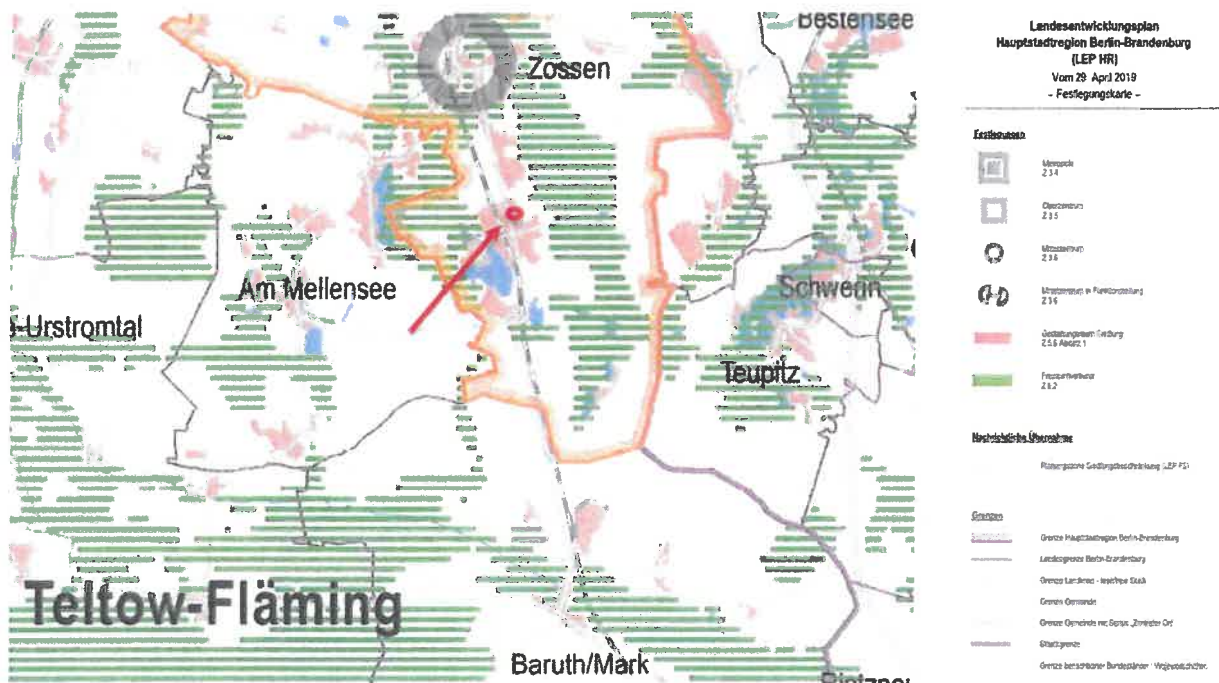


Abb.3: Ausschnitt Festlegungskarte Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (29.April 2019).

Einzelhandelskonzept und Verträglichkeitsgutachten zur Beurteilung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Zossen und im Ortsteil Wünsdorf

Um zweifelsfrei die Auswirkungen des geplanten Einzelhandelsstandorts zu klären, wurde im Auftrag der Stadt Zossen ein Einzelhandelskonzept für die Gesamtstadt mit der Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen erarbeitet. Das Plangebiet befindet sich im Zentralen Versorgungsbereich des Ortsteils Wünsdorf. Das Einzelhandelskonzept soll als Grundlage für die städtische Planung beschlossen werden.

In der Verträglichkeitsstudie, dass als Anlage dieser Begründung beigefügt ist, wird nachgewiesen, dass keine Auswirkungen von dem Einzelhandelsstandort zu erwarten sind, die sich unverhältnismäßig auf benachbarte Zentren in der Stadt Zossen bzw. der nachbargemeinen auswirken und deren Bestand und Entwicklung beeinträchtigen.

Beide Dokumente werden im Planverfahren den zuständigen Behörden und den Nachbargemeinden zur Stellungnahme vorgelegt.

Hinsichtlich der von der GL angeführten Ziele bezieht die Stadt Zossen wie folgt Stellung:

Z 2.6 LEP HR (Konzentrationsgebot):

Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte

Der Ortsteil Wünsdorf ist Teil der Stadt Zossen, die im LEP HR als Mittelzentrum im weiteren Metropolenraum festgesetzt ist.

Z 2.7 LEP HR (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot):

Schutz benachbarter Zentren: Zossen ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum.

Im Zusammenhang mit Grundsatz G 2.8 - Angemessene Dimensionierung - wurde die Verkaufsfläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf maximal 2.500 m² und überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente begrenzt. Damit wurde der Grundsatz entsprochen, dass neue großflächige Einzelhandelseinrichtungen der zentral-örtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot) sollen, berücksichtigt.

Z 3.6 Abs. 4 LEP HR:

In den Mittelzentren sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.

Am Standort soll vorrangig die Nahversorgung im Ortsteil Wünsdorf qualifiziert und gesichert werden. Derzeit sind im Ortsteil nur Lebensmitteldiscounter vorhanden. Mit einem Vollversorger wird das Angebot in Wohnortnähe deutlich verbessert.

Z 2.13 Abs.1 und 2 LEP HR:

Innerhalb Zentraler Orte sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten nur in Zentralen Versorgungsbereichen, mit zentrenrelevanten Sortiment für die Nahversorgung (gemäß Tabelle 1 Nr. 1.1 der Begründung des LEP HR) auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig.

Der Standort liegt im Zentralen Versorgungsbereich Ortsteilzentrum Wünsdorf und entspricht damit dem Ziel 2.13 Abs. 1. Abs. 2 des Ziels 2.13 trifft nicht zu.

Entsprechen der Empfehlungen des Gutachters wird die Textfestsetzung 1.1.1 dahingehend geändert, dass das zulässige Randsortiment verringert wird.

Z 2.14 (Agglomerationsgebot): nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

Trifft nicht zu, da sich der Standort in einem Zentralen Versorgungsbereich befindet.

Im LEP HR sind neben beachtungspflichtigen Zielen auch berücksichtigungspflichtige Grundsätze der Raumordnung aufgeführt, die Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen bei weiteren Planungen darstellen.³

G 2.11 LEP HR (strukturverträgliche Kaufkraftbindung): Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll nicht mehr als 25% der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.

Mit dem Verträglichkeitsgutachten konnte nachgewiesen werden, dass eine strukturverträgliche Kaufkraftbindung gegeben ist. Die Verträglichkeitsuntersuchung von Dr. Lademann und Partner wird im Fazit folgendes ausgeführt:

³ Vgl. Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr.35 vom 13. Mai 2019, S. 5.

„... Anhaltspunkte für ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung oder der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb und direkt außerhalb des Einzugsgebiets konnten für das Ansiedlungsvorhaben somit nicht ausgemacht werden.

Auch für die Sortimente des Fachmarkts können schädliche Auswirkungen ausgeschlossen werden, da in der Innenstadt von Zossen (neben dem Ortsteilzentrum Wünsdorf das einzige Zentrum im Stadtgebiet) kaum Einzelhandelsbestand vorhanden ist. Die Umsatzrückgänge werden in einem rechnerisch nicht nachweisbaren Bereich von < 0,1 Mio. € liegen. In der Innenstadt sind überwiegend kleinteilige Fachgeschäfte ansässig, die nicht mit den geplanten Fachmärkten im Wettbewerb stehen.

Der Verbrauchermarkt wird erfahrungsgemäß auf etwa 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Außerdem wird der Markt einen Umsatz erzielen, der im periodischen Bedarf deutlich unter dem 25 %-Schwellenwert der Kaufkraft der eigenen Bevölkerung liegt, was einer strukturverträglichen Kaufkraftbindung entspricht. Gleiches gilt für die verschiedenen Sortimente der noch nicht feststehenden (*bzw. in Bebauungsplan nicht festgesetzten*) Fachmarktnutzung. Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich zudem überwiegend auf das Stadtgebiet von Zossen. Das Vorhaben wird damit wesentlich durch das örtliche Nachfragepotenzial getragen. Der Standort liegt im Stadtgebiet von Zossen in einem zentralen Versorgungsbereich und befindet sich durch das angrenzende Wohngebiet im Süden in einer siedlungsstrukturierten Lage. Es entspricht ebenso der zentralörtlichen Funktion des Mittelzentrums Zossen. Sowohl dem Konzentrations- als auch dem Kongruenzgebot kann somit entsprochen werden. Das Vorhaben steht mit dem städtebaulichen Integrationsgebot im Sinne des LEP HR im Einklang. Auch die Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Zossen ist gegeben. ...“⁴

Der im Vorhaben- und Erschließungsplan bisher als bezeichneten Fachmarkt soll in diesem Entwurf bzw. im Durchführungsvertrag als Multisortimente-Markt (z. B. TEDI) realisiert werden.

3.3 Ziele der Regionalplanung

Da das Urteil des OVG Berlin —Brandenburg zur Unwirksamkeit des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 rechtswirksam ist, muss eine Bezugnahme auf diesen Regionalplan entfallen.

3.3.1 Regionalplan 2020 nicht mehr anzuwenden

Die nachfolgenden Ausführungen zum Regionalplan 2020, die bisher Grundlage für die Planung waren, sind nicht mehr heranzuziehen:

Im Regionalplan liegt der Geltungsbereich im Vorzugsraum Siedlung. Die Festlegungen der Vorzugsräume Siedlung und der Funktionsschwerpunkte der Daseinsvorsorge wirken auf die vorrangige Nutzung des gut erschlossenen Siedlungsbestandes zu Wohn- und Siedlungszwecken hin und zielen auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ab. Sie sind damit geeignet, die Inanspruchnahme von Boden durch Neuversiegelung zu verringern, das Siedlungsprinzip der „kurzen Wege“ zu unterstützen sowie die Auslastung und Sicherung der bestehenden Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur zu stärken. Diese Festlegungen können daher zur Ressourcenschonung, Verkehrsvermeidung und Luftreinhaltung beitragen.

Mit der Festlegung von Vorzugsräumen Siedlung soll die Siedlungsentwicklung auf günstig erschlossene Bereiche ausgerichtet und einer Neuerschließung von Flächen für Siedlungsentwicklungen vorgezogen werden.

⁴ Die Kreuzung Berliner Allee/Gutstedtstraße in Zossen als Einzelhandelsstandort Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben, Endbericht 08.09.2020, Dr. Lademann & Partner

Die Vorzugsräume Siedlung sind bei der kommunalen Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung als raumordnerische Vorgabe der Regionalplanung zur Konkretisierung des Vorrangs der Innenentwicklung zu berücksichtigen.⁵

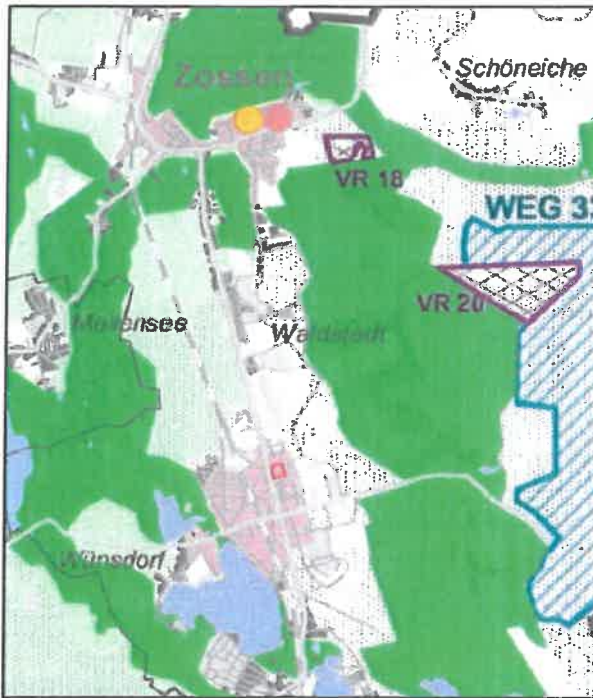


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan 2020 – nunmehr ungültig
(rote Umgrenzung: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Berliner Allee / Gutstedtstraße“)

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, die nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), Träger der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming ist, obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region. Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18. Juni 2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten. Rechtswirksame Ziele und Grundsätze der Regionalplanung entfalten gemäß § 3 Abs. 1 ROG entsprechende Steuerungswirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region.

In der Stellungnahme vom 14.07.2017 werden die regionalplanerischen Belange wie folgt formuliert:

Die Ortslage Wünsdorf ist gemäß Grundsatz 2.2.2 als ein Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung festgelegt. In den Funktionsschwerpunkten der Grundversorgung sollen bestehende Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden. Mit dieser Festlegung soll der Hauptort einer Gemeinde als Standort der Grundversorgung gestärkt und u. a. eine möglichst wohnortnahe Versorgung mit Einzelhandelsangeboten für Waren des täglichen Bedarfs gewährleistet werden.

Das Vorhaben stimmt mit regionalplanerischen Entwicklungsabsichten überein.

⁵ Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ Bekanntmachung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 20. Juli 2015

3.3.2 Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

In ihrer Sitzung am 27.06.2019 hat die Regionalversammlung die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 wie folgt beschlossen:

„Beschluss über die Aufstellung des Regionalplans Havelland Fläming 3.0 auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 RegBkPIG Beschlussantrag:

„Die Regionalversammlung Havelland-Fläming beschließt die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 beinhaltet insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen

- zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung
- zum vorbeugenden Hochwasserschutz,
- zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, um die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs herbeizuführen,
- zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe,
- zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und
- zum Freiraum.“

Nachdem Aufstellungsbeschluss wurden im Dezember 2019 insgesamt 326 öffentliche Stellen aufgefordert, über Planungen und Maßnahmen Auskunft zu geben, die für die Planaufstellung bedeutsam sein können.

Dieser seit dem Jahr 2017 im § 9 Absatz 1 des Raumordnungsgesetzes vorgeschriebene Verfahrensschritt geht dem bekannten Beteiligungsverfahren zum Planentwurf voraus und dient dem Zweck, frühzeitig mögliche Planungskonflikte zu erkennen, Abstimmungsbedarf sichtbar zu machen und die Planungen anderer öffentlicher Stellen in den Erarbeitungsprozess einfließen zu lassen.

In der Zeit vom 19.12.2019 bis 08.04.2020 gingen von 109 der aufgeforderten Stellen Mitteilungen bei der Regionalen Planungsstelle ein.⁶

Die Stadt Zossen hat die Regionale Planungsgemeinschaft mit Schreiben vom 17.06.2020 um Stellungnahme gebeten. Da keine Stellungnahme abgegeben wurde, geht die Stadt Zossen davon aus, dass keine Belange der Regionalplanung berührt werden. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming wird über die öffentliche Auslegung des Entwurfs informiert.

4 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, Vorhabenbeschreibung

4.1 Ziele und Zwecke

Innerhalb des Plangebietes soll Baurecht für großflächigen und sonstigen Einzelhandel bzw. sonstigen Einzelhandel geschaffen werden. Die Lage des Plangebiets im Zentrum des Ortsteils Wünsdorf trägt zur Stärkung des Ortszentrums und der Einzelhandelsstruktur bei. Ergänzende Nutzungen und erforderliche Nebenanlagen sollen ermöglicht werden.

Insbesondere soll die Sortimentsstruktur erweitert und qualitativ erhöht werden. Die Ansiedlung eines Vollversorgers ergänzt das Angebot der Nahversorgung, das im Ortsteil Wünsdorf im Wesentlichen durch Discounter und kleine Läden bestimmt wird.

Mit der Ansiedlung eines sonstigen Einzelhandelsbetriebs soll eine Lücke im Sortiment der Stadt Zossen geschlossen werden.

⁶ Quelle: <https://havelland-flaeming.de/regionalplan-3-0.html>

Aufgrund der direkten Lage an der viel befahrenen Kreuzung Berliner Allee/ Gutstedtstraße/ Straße „Am Bahnhof“ soll eine Teilfläche im Plangebiet als öffentliche Verkehrsflächen gesichert werden, die ggf. für einen zukünftigen Kreisverkehrsplatz erforderlich sein könnten. Eine konkrete Planungsabsicht des Landesbetriebs Straßenwesen als Baulastträger besteht nicht. Es handelt sich somit um eine reine Flächenvorsorgemaßnahme.

Die vorhandene Anliegerstraße, die das Plangebiet teilt, soll verschoben werden, so dass die Anforderungen an einen zeitgemäßen Vollversorger erfüllt werden können. Die Anbindung des südlich angrenzenden Wohngebiets soll weiterhin gesichert werden. Die Verlegung der Anliegerstraße wird im städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert.

4.2 Vorhabenbeschreibung und geplante Erschließung

Entsprechend der vorgefundenen Grundstücksstruktur, die den Vorhabenstandort aufgrund der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche (Anliegerstraße) in zwei Baugebiete teilt, wurden zwei Baukörper im südlichen Bereich angeordnet. Westlich wurde der Verbrauchermarkt und östlich eine weitere sonstige Einzelhandelseinrichtung platziert. Die Überbaubarkeit des westlichen Baugrundstücks (SO 1) wird durch eine vorhandene Wasserleitung (Hauptleitung DN 300 parallel zur Bundesstraße Berliner Allee) eingeschränkt, die auf dem Baugrundstück in ca. 4,8 m Entfernung von der westlichen Grundstücksgrenze bzw. der Geltungsbereichsgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt.

Damit der geplante Verbrauchermarkt als Vollversorger einerseits wirtschaftlich tragfähig ist und andererseits auch eine Attraktivität gegenüber den in Zossen vorhandenen Discountern und den großen Einkaufszentren in Richtung Autobahn entwickeln kann, ist eine bestimmte Größe erforderlich. Auch muss der Baukörper bestimmte Maße in Länge und Breite erfüllen, um dem von den Betreibern geforderten Raumkonzept zu entsprechen. Der im Vorhaben- und Erschließungsplan konzipierte Markt hat eine Größe von 2.540 m² Bruttogeschossfläche und ca. 1.600 m² Verkaufsfläche und ein Gebäudemaß von ca. 77,7 x 36,6 m.

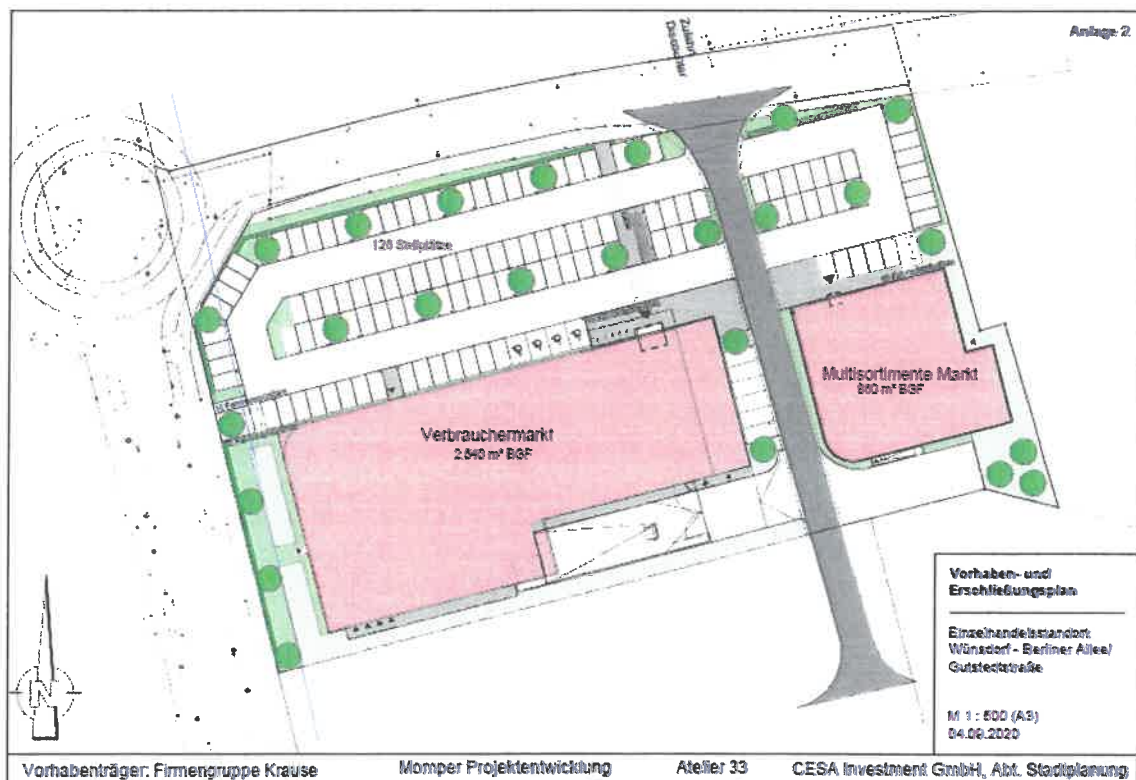


Abb. 5: Vorhaben- und Erschließungsplan (Quelle Vorhabenträger) Stand: August 2020 2019

Um diesen Baukörper im SO 1 unterbringen zu können, muss das Baugebiet SO 1 angepasst werden. Die vorhandene von Nord nach Süd zwischen der Gutstedtstraße und dem südlichen Wohngebiet verlaufende Anliegerstraße muss nach Osten verschoben werden.

Das SO 2 - Gebiet wird entsprechend kleiner, ist aber noch ausreichend groß (ca. 860 m² Bruttogrundfläche und ca. 750 m² Verkaufsfläche), um zum Beispiel eine andere nahversorgungsrelevante Einzelhandelseinrichtung unterzubringen. So ist ein Multisortimente-Markt vorstellbar.

Die überwiegende Zahl der Kundenstellplätze wurde in Richtung Gutstedtstraße ausgerichtet, so dass diese durch die Baukörper gegenüber der Wohnnutzung abgeschirmt werden. Da im Immissionsschutzgutachten zum Bebauungsplan, die Lage der Stellplätze auf der zum Wohnen abgewandten Seite zugrunde gelegt wurde, wurden die Stellplätze im Vorhaben- und Erschließungsplan konkret ausgewiesen und zusätzlich im Durchführungsvertrag gesichert.

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung des Parkplatzes zu gewährleisten und um damit das Mikroklima zu verbessern und die Gestaltungsqualität des Parkplatzes zu erhöhen, wird der Parkplatz durch Bäume gegliedert. Diese Baumpflanzungen sollen auch der anteiligen Kompensation des Eingriffs dienen. Da die zur Verfügung stehenden Flächen begrenzt sind, ist somit nur eine begrenzte Anzahl von Stellplätzen im Plangebiet möglich. Von den nach Stellplatzverordnung der Stadt Zossen rechnerisch notwendigen 160 Stellplätzen können etwa maximal 126 Stellplätze realisiert werden.

Diese Anzahl wird auch als ausreichend erachtet, da davon ausgegangen werden kann, dass ein großer Teil der Bewohner der benachbarten Wohngebiete zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad den Verbrauchermarkt und den Tierbedarfsladen aufsuchen werden. Im Eingangsbereich der Handelseinrichtungen wird es ausreichend Fahrradabstellplätze geben.

Da die Festsetzung bzw. Begrenzung von Pkw- und Fahrradstellplätzen im B-Plan für nicht rechtskonform gehalten wird, wird die genaue Zahl der zu errichtenden Pkw- und Fahrradstellplätze im Durchführungsvertrag (DV) geregelt. Auch wird geprüft, in welchem Bereich die Stellplätze in den Abendstunden und am Wochenende (außerhalb der Ladenöffnungszeiten) durch die Anwohner des angrenzenden Wohngebiets genutzt werden können.

Die Anlieferung für beide Verkaufseinrichtungen liegt auf der Südseite des Plangebiets. Es wird davon ausgegangen, dass der Anlieferungsbereich des Verbrauchermarktes baulich so zu gestalten ist, dass sich keine negativen Auswirkungen auf die südlich angrenzende Wohnbebauung ergeben. Entsprechend der Empfehlungen des Immissionsschutzgutachtens ist für die Anlieferung im SO 1 eine Lärmschutzwand zu errichten. Neben der Festsetzung im Bebauungsplan, werden die genaue Größe und Länge sowie die Ausführungen im Durchführungsvertrag gesichert.

Auch die weiteren Empfehlungen zur Anordnung von technischen Anlagen und Lüftern werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Unabhängig davon, ist der Lärmschutznachweis nach TA Lärm im Rahmen der Genehmigungsplanung des konkreten Vorhabens abschließend zu führen.

Geplante stadttechnische Erschließung

Energieversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den örtlichen Gasversorger die EWE Netz GmbH. Versorgungsleitungen in ausreichender Dimension liegen bereits in der Berliner Allee und der Gutstedtstraße.

Die Stromversorgung erfolgt je nach Anforderung des Marktbetreibers entweder aus dem Niederspannungsnetz (400 V) oder über einen Kundentrafo aus dem Mittelspannungsnetz. Beide Versorgungsebenen sind vorhanden.

Löschwasserbereitstellung

Da die allgemeine Löschwasserversorgung durch den öffentlichen Versorger nur für die Erstbrandbekämpfung bis zum Druckabfall im Netz Löschwasser zur Verfügung gestellt werden kann, sind bei einem erhöhten Bedarf an Löschwassermenge (ggf. Forderung des Brandschutzgutachters), Maßnahmen auf dem Vorhabengrundstück nachzuweisen. So wäre z. B. die Errichtung eines Löschwasserbrunnens oder eines unterirdischen Löschwasserbehälters auf dem Grundstück möglich. Der Nachweis, wie die Löschwasserbereitstellung erfolgen soll, erfolgt im Rahmen des Bauantrags.

Trink- und Abwasser

Trink- und Schmutzwasserhausanschlüsse müssen neu hergestellt werden. Die Anbindungen an die vorhandenen Leitungen sind unproblematisch herstellbar. Die Anschlüsse befinden sich in der Gutstedtstraße.

Die Beseitigung des unbelasteten Niederschlagswassers wird entsprechend der Bestimmungen des Brandenburgischen Wassergesetzes und den Regeln der Technik auf dem Grundstück versickert.

Ein Ver- und Entsorgungskonzept (Erschließungsvorplanung) wurde erstellt. Das Konzept wird als Anlage ein Bestandteil des Durchführungsvertrags.

5 Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art und Maß der Nutzung

Die Umgebung des Plangebiets wird durch eine gewerbliche und eine Wohnnutzung, also gemischte Nutzung geprägt. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen gemischte Bauflächen dar.

Als Art der Nutzung werden gemäß § 11 Abs. 2 und 3 Nr. 2 BauNVO die geplanten Baugebiete als Sondergebiete SO 1 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ bzw. Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelsbetriebe“ festgesetzt.

Das Plangebiet zeigt sich aufgrund der Lage im Kreuzungsbereich der Berliner Allee (B96) und der Gutstedtstraße als geeignet für eine Handelsnutzung. Es liegt somit auch im Ortszentrum des Ortsteils Wünsdorf. Die Erschließung erfolgt über die Gutstedtstraße.

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl bestimmt. Für die Sondergebiete wird jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese berücksichtigt die geplante Bebauung von zwei Hauptgebäuden sowie ausreichende Stellplätze und deren Zufahrten. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 entspricht der zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO.

Damit sich das Vorhaben in die umgebende Bebauung einfügt, wird die Höhe des geplanten Gebäudes durch die Festsetzung einer maximalen Oberkante (OK) begrenzt. Die Festsetzung der OK wird auf die Höhe über NHN bezogen. Die Festsetzung erlaubt Gebäudehöhen von maximal 10 m Höhe Attika.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Überbaubarkeit des Sondergebiets SO 1 wird im Westen aufgrund der Lage der Trinkwasserleitung DN 300 eingeschränkt. Die Baugrenze verläuft hier in einem Abstand von 8 m zur Grundstücksgrenze. Ansonsten verlaufen die Baugrenzen im Abstand von 3 m

entlang der Baugebietsgrenze zur Gutstedtstraße und zur südlichen Baugebietsgrenze und entsprechen dem Mindestabstand nach Bauordnung.

Entlang der neuen Anliegerstraße wurde gemäß § 23 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO der Abstand zur Baugrenze auf 0,75 m reduziert, um die geplanten Baukörper zu sichern. Es wird davon ausgegangen, dass die Abstandsflächen der geplanten Gebäude sich nicht überschneiden und maximal bis zur Mitte der neuen Anliegerstraße (Planstraße) reichen.

Da der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Durchführungsvertrag die Lage der Baukörper festlegt, wird eine zusätzliche Eingrenzung der überbaubaren Fläche in den Sondergebieten nicht für erforderlich erachtet. Zur Sicherung des Lärmschutzes der südlich angrenzenden Wohnbebauung, wird eine textliche Festsetzung aufgenommen. Neben der Errichtung einer Einhausung der Laderampe und Errichtung einer Lärmschutzwand der Lieferzone des Verbrauchermarktes wird im Durchführungsvertrag geregelt, dass die Stellplätze zur abgewandten Seite angeordnet werden müssen, um die abschirmende Wirkung der Baukörper zu nutzen (siehe auch Abschnitt 5.5 und 5.6).

5.3 Straßenverkehrsflächen

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung wird die angrenzende Fläche der Gutstedtstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Sie wird im Bestand nicht verändert, so dass keine wesentlich zusätzliche Versiegelung stattfinden wird. Es wird somit kein wesentlich zusätzlicher Eingriff durch den Bebauungsplan vorbereitet, der auszugleichen wäre.

Flächenvorsorge im Bereich der Bundesstraße

Im Eckbereich zur Berliner Allee wird vorsorglich die Fläche als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt, die im Falle der Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes erforderlich wäre. Als Grundlage für die Abmessung dieser Verkehrsfläche wurde der ehemals geplante Kreisverkehrsplatz aus den neunziger Jahren herangezogen. Auch wenn derzeit keine konkreten Planungen durch den Straßenbaulastträger verfolgt werden, erachtet die Stadt Zossen, im Sinne einer vorsorgenden Planung die Sicherung der Fläche als sinnvoll. Bereits aktuell gibt es eine hohe Verkehrsbelastung auf der Berliner Allee. Mit einem weiteren Anstieg des Verkehrsaufkommens auf der Bundesstraße muss zukünftig gerechnet werden. Da die derzeit leicht versetzte Straßenkreuzung unübersichtlich ist, sollte zur Erhöhung der Verkehrssicherheit aus Sicht der Stadt Zossen im Bedarfsfall dem Bau eines Kreisverkehrsplatzes der Vorzug vor einem Kreuzungsausbaue mit Abbiegespuren und Lichtsignalanlage gegeben werden. Die vorhandenen Kreisverkehre stellen eine leistungsfähige sichere Lösung dar und haben sich bewährt. Die Kosten für die Unterhaltung der Lichtsignalanlage können eingespart werden.

Hinsichtlich der Dimensionierung des Kreisverkehrsplatzes wird davon ausgegangen, dass der damalige und für die Flächenabgrenzung zugrunde gelegte Kreisverkehr, auf der Grundlage einer Verkehrsprognose dimensioniert wurde und damit den Anstieg des Verkehrsaufkommens berücksichtigt hat. Gemäß der Statistik der Bundesanstalt für Straßenwesen wird das durchschnittliche Verkehrsaufkommen pro Tag (DTV) an einer Messstelle nördlich vom Plangebiet mit 8.500 Kfz/Tag (DTV 8.409 Kfz/Wt mit SV-Anteil von 625 Kfz/Wt) im Jahr 2015 bzw. ca. 8.300 Kfz/Tag im Jahr 2016 angegeben. Das Verkehrsaufkommen in den Spitzenstunden wird mit ca. 1.000 Kfz/h für das Jahr 2015 angegeben. Die Größe des zugrunde gelegten Kreisverkehrsplatzes entspricht dem des nördlich realisierten Kreisverkehrs an der B 96 / Str. Waldesruh und hat bei ca. 36 m Außendurchmesser eine Kapazität nach RASt von 1.500 Kfz je Stunde. Damit sollte der Kreisverkehrsplatz mit einer Fahrbahnbreite von 5 m sowie ausreichend breiten Grünstreifen und Geh-

und Radwegen die Leistungsfähigkeit auch in den Spitzenstunden und unter Berücksichtigung des Schwerlastverkehrs auch zukünftig ausreichend sein, zumal sich das Verkehrsaufkommen über die letzten 10 Jahre nur um insgesamt 300 Kfz/Tag erhöht hat.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass aufgrund der konkreten Standortverhältnisse – Begrenzung der Bundesstraße durch geschützte Alleebäume und der vorhandenen Grundstücksverhältnisse - die Größe des Kreisverkehrsplatzes nicht beliebig groß, sondern nur begrenzt möglich sein wird. Die planungsrechtliche Sicherung der vermeintlich ausreichenden bzw. möglichen Fläche für den Kreisverkehr wird durch die Stadt als geboten angesehen.

Die erforderliche Rad- und Gehwegwegeführung auf der Seite des Plangebiets wurde berücksichtigt. Weitergehende Untersuchungen und Planungen obliegen der zuständigen Landesbehörde im Falle des konkret anstehenden Ausbaus der Bundesstraße.

Verlegung der Anliegerstraße nach Osten

Um die Erschließung der südlich angrenzenden Wohnbebauung zu sichern, wird eine nach Süden verlaufende Straße im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planstraße) festgesetzt. Dabei handelt es sich nicht um die vorhandene Anliegerstraße, sondern um eine neue, nach Osten verschobene Straße in gleicher Breite. Durch die Neuplanung entsteht im Bereich des Plangebiets kein zusätzlicher Eingriff. Die Notwendigkeit der Verschiebung der Straße liegt überwiegend in der Einschränkung der überbaubaren Fläche im SO 1 und dem geschwungenen Straßenverlauf der vorhandenen Straße begründet. Einerseits ist zum Schutz der vorhandenen Trinkwasserleitung im Westen des Plangebiets ein Abstand zum geplanten Gebäude von 8 m zur Grundstücksgrenze (3 m zur TW-Leitung) einzuhalten. Andererseits ist die Verschiebung notwendig, um ein gut bebaubares Baufeld zu erhalten. Da der Baukörper die Anforderungen an einen wirtschaftlichen Betrieb unter Berücksichtigung der firmenspezifischen Anforderungen zur Ausstattung erfüllen muss, ist eine Mindestgröße des Baufeldes erforderlich (vgl. Abschnitt 4.2), was nur bei der Verschiebung der öffentlichen Straße möglich ist.

Die Planung und sämtliche Kosten für die Verlegung der Straße einschließlich des Anschlusses an die vorhandene Anliegerstraße, auch außerhalb des Plangebiets, werden durch den Vorhabenträger getragen. Die Vorplanung wird als Anlage Bestandteil des Durchführungsvertrags.

5.4 Sonstige Festsetzungen – mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Im Sondergebiet SO 1 wurde entlang der westlichen Plangebietsgrenze die Fläche als Fläche „A“ für Leitungsrecht in der Planzeichnung festgesetzt, innerhalb der sich die vorhandene Trinkwasserleitung DN 300 einschließlich der geforderten jeweils 3 m breiten Schutzstreifen links und rechts der Leitung befindet. Mittels Textfestsetzung wird klargestellt, dass diese Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten ist, um die Leitung vor einer Überbauung mit Gebäuden zu schützen und einen ungestörten Betrieb und Wartung der Leitung zu gewährleisten.

Der einzuhaltende Abstand von mindestens 3 m zwischen Leitung zu dem geplanten Baukörper wird auch für erforderlich gehalten, um bei einem möglichen Rohrbruch dieerspülung der Fundamente und damit größere Schäden am Gebäude zu vermeiden.

Ebenerdige Stellplätze und deren Zufahrten mit einer ausreichenden Überdeckung sowie Baumpflanzungen mit einem ausreichenden Abstand zur Trinkwasserleitung bzw. Wurzelschutzmaßnahmen sollen allerdings innerhalb der festgesetzten Fläche möglich bleiben. Die detaillierte Darstellung der Freiflächengestaltung ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Es wird im DV geregelt, dass Pflanzmaßnahmen unter Berücksichtigung des Leitungsbestandes zu erfolgen haben.

5.5 Immissionsschutz

Der Vorentwurf und die Entwürfe des Bebauungsplans wurde durch die zuständige Fachbehörde nach den Grundsätzen des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) i.V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Ziffer 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen soweit wie möglich vermieden werden. In gewachsenen Gemengelagen gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Danach ergeben sich aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes folgende Bedenken, Anforderungen und Hinweise für die Planung und Umsetzung des Verfahrens.

Die Errichtung und der Betrieb einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung sind im Nachbarschaftsbereich zu schutzwürdigen Nutzungen hinsichtlich der verursachten Immissionswirkungen nicht unproblematisch. Konflikte i. S. d. § 50 BImSchG i. V. m. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB werden im Wesentlichen durch Schallimmissionen aus dem Anlieferbereich (LKW-Anlieferung/ Warenumsschlag/ Rangiervorgänge) sowie durch die Lüftungstechnischen Anlagen der Einzelhandelseinrichtung – insbesondere während der Ruhe- bzw. Nachtzeit, aber auch durch die Kundenstellplatzanlagen, hervorgerufen.

Um eine optimale Nutzung des geplanten Vorhabens einerseits und einen hinreichenden Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen andererseits zu gewährleisten, wurden die durch den Betrieb der großflächigen Einzelhandelseinrichtung zu erwartenden Schallimmissionen (unter Berücksichtigung der Vorbelastung) bereits im Rahmen des vorhabenbezogenen Planverfahrens prognostiziert und bewertet. Im erstellten und um die Nachtzeit ergänzten Gutachten (Stand: 04.09.2018, das als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt wird, werden die Methodik und die Herangehensweise der schalltechnischen Untersuchung, die Kriterien zur Bewertung der Untersuchungsergebnisse und daraus resultierende Schlussfolgerungen (z. B. Minderungsmaßnahmen, Einfluss auf die Schutzgüter) für den Bebauungsplan hinreichend und nachvollziehbar dokumentiert und erläutert.

Da der Mindestabstand von 300 m zur schutzwürdigen Nutzung nicht gewährleistet werden kann und soll, erfolgte eine gutachterliche Einzelfallbetrachtung, mit deren Hilfe die durch den Betrieb des Einkaufszentrums zu erwartenden Schallimmissionen prognostiziert werden. Durch die gezielte Planung und Konzeption der Gebäudestellung, der Erschließung, der Maßnahmen des Anlieferbereichs des Verbrauchermarktes und der Anordnung der Stellplätze sowie der Anordnung bzw. baulichen Ausführung der technischen Anlagen ist sicherzustellen, dass die schutzwürdigen Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebietes nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Die Anordnung der Parkplätze auf der zur Wohnnutzung abgewandten Seite wirkt sich günstig aus, da die Gebäude abschirmende Wirkung entfalten. Nach der ersten fachlichen Einschätzungen wurde davon ausgegangen, dass beide Handelseinrichtungen nur tagsüber, also nicht vor 6 Uhr und nicht nach 22 Uhr betrieben bzw. beliefert werden (einschließlich Zu- und Abfahrten der Kunden) sollen, was deutlich zu einer Entlastung der angrenzenden Wohnbebauung führen würde. Da aber der Betreiber auch Öffnungszeiten vor 6 und nach 22 Uhr anstrebt, wurde das Gutachten ergänzt. Da längere Betriebs- bzw. Ladenöffnungszeiten im Sinne der berufstätigen Bevölkerung ist, hat die Stadt Zossen dagegen nichts einzuwenden, vorausgesetzt, dass keine unzulässige Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung entsteht. Da die Betriebs- und Öffnungszeiten rechtlich nicht im Bebauungsplan geregelt werden können, werden diese im Durchführungsvertrag geregelt.

Auch wenn davon ausgegangen werden kann, dass für das Vorhaben der Nachweis nach TA Lärm zu erbringen ist und die Grenzwerte zur schutzbedürftigen Wohnbebauung durch entsprechende bauliche Vorkehrungen einzuhalten sind, wurde im Rahmen des Bebauungsplans die Forderung der Umweltbehörde nach einer Schallimmissionsprognose und der Festsetzung von erforderlichen Schutzmaßnahmen berücksichtigt (siehe auch Abschnitt 5.6).

5.5.1 Voruntersuchung Nr. 18818-VU zur Schallimmission ausgehend vom geplanten Verbrauchermarkt am Standort Berliner Allee/Gutstedtstraße

Die „Voruntersuchung Nr. 18818-VU zur Schallimmission ausgehend vom geplanten Verbrauchermarkt am Standort Berliner Allee/Gutstedtstraße in 15806 Zossen OT Wünsdorf“ erstellt durch S A B Scholz Akustikberatung Berlin, vorläufiger Stand Mai wurden aufgrund der geplanten Öffnungszeiten auch vor 6 und nach 22 Uhr ergänzt (Stand 04.09.2018) (siehe Anlage zur Begründung).

Es kommt zu den folgenden Ergebnissen:

Die Rasterlärmkarten (Anlage 3 des Gutachtens) dokumentieren anschaulich die flächenhafte Verteilung der Schallimmission für den Tag- bzw. Nachtzeitraum unter dem Einfluss der topografischen Gegebenheiten. Flächen mit gleichem Beurteilungspegelbereich ist dieselbe Farbstufe zugeordnet.

Für die Berechnungen wurde eine Rasterung von 1 m x 1 m gewählt, wobei die Aufpunkthöhe mit 5 m über Geländeneiveau angesetzt wurde. Bei der Darstellung der Ergebnisse in Form von Rasterlärmkarten ist zu beachten, dass die Beurteilungspegel in der Nähe eines Gebäudes auch reflektierte Anteile durch dieses Gebäude enthalten, so dass die Pegelerhöhung bis zu 2 dB(A) betragen kann.

Weitergehende Informationen enthalten die Berechnungsergebnisse für reale Immissionsorte (Anlage 2 des Gutachtens). Die Ergebnisse dokumentieren für jeden Immissionsort stockwerksbezogen die Beurteilungs- und Spitzenpegel für die Beurteilungszeiträume. Ferner ist in der Anlage 2 des Gutachtens eine Übersicht der Teilbeurteilungspegel für die am stärksten betroffenen Stockwerke enthalten

Die sich an den Nachweisorten ergebenden Beurteilungs- und Spitzenpegel sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 2: Beurteilungspegel an den Nachweisorten (s. a. Anlage 2 des Gutachtens)

Immissionsort (IO)	Berechnungsergebnisse ¹⁾ Beurteilungspegel L _r in dB(A)		Bewertung; Immissionsrichtwerte ...	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO 1: Glashüttenring 33b	49	27	unterschritten ²⁾	unterschritten ²⁾
IO 2: Glashüttenring 35a	46	29	unterschritten ²⁾	unterschritten ²⁾
IO 3: Berliner Allee 48 (Ostfassade)	44	28	unterschritten ²⁾	unterschritten ²⁾
IO 4: Berliner Allee 48 (Nordostfassade)	49	34	unterschritten ²⁾	unterschritten ²⁾
IO 5: Seniorenheim An der Brotfabrik 1	46	33	unterschritten ²⁾	unterschritten ²⁾
IO 6: Gutstedtstr. 9	54	41	unterschritten ²⁾	unterschritten ²⁾

1) höchster Beurteilungspegel an der Fassade des jeweiligen Immissionsortes

2) Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB unterschritten

Die berechneten Beurteilungspegel unterschreiten an allen Nachweisorten die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB. Damit ist auch unter Berücksichtigung der Vorbelas-

tung und der bisher unberücksichtigten Geräuscheinwirkungen ausgehend von den Lüftung-/ Kälteanlagen sichergestellt, dass die Gesamtbelastung die Richtwerte an diesen Immissionsorten nicht überschreitet.

Die sich an den Nachweisorten ergebenden Maximalpegel sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 3: Maximalpegel an den Nachweisorten (s. a. Anlage 2 des Gutachtens)

Immissionsort (IO)	Berechnungsergebnisse ¹⁾ Maximalpegel L _{AFmax} in dB(A)		Bewertung; Immissionsrichtwerte ...	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO 1: Glashüttenring 33b	63	48	unterschritten	unterschritten
IO 2: Glashüttenring 35a	60	43	unterschritten	unterschritten
IO 3: Berliner Allee 48 (Ostfassade)	54	41	unterschritten	unterschritten
IO 4: Berliner Allee 48 (Nordostfassade)	60	50	unterschritten	unterschritten
IO 5: Seniorenheim An der Brotfabrik ¹	56	48	unterschritten	unterschritten
IO 6: Gutstedtstr. 9	65	56	unterschritten	unterschritten

1) höchster Maximalpegel an der Fassade des jeweiligen Immissionsortes

Die Maximalpegel unterschreiten an allen Immissionsorten die zulässigen Spitzenpegel nach TA Lärm.

Schlussfolgerungen und Lärmvorsorgemaßnahmen

Aus den Berechnungsergebnissen der Voruntersuchung kann abgeleitet werden, dass ein Betrieb des geplanten Einzelhandels im Plangebiet entsprechend der zugrunde gelegten Ausgangsdaten und -bedingungen grundsätzlich möglich ist, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Anlieferungen sowie die Be-/Entladungen müssen im Tagzeitraum (6 - 22 Uhr) erfolgen.
- Die Laderampe des Lebensmittelmarktes muss eine seitlich geschlossene Wand sowie eine Überdachung erhalten. Die Wand muss ab der Laderampe um 10 m in östliche Richtung verlängert werden. Die Höhe der Lärmschutzwand muss mindestens 2,5 m betragen. Die Wand zur Laderampe sowie die Unterseite der Überdachung müssen schallabsorbierend mit einem bewerteten Absorptionsgrad von mindestens $\alpha_w = 0,5$ ausgeführt werden.

Die Anordnung der Gebäude ist aus schalltechnischer Sicht günstig, da diese den Kundenparkplatz als maßgebliche Geräuschquelle gegenüber der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung (Wohnhäuser am Glashüttenring) wirksam abschirmen.

Die haustechnischen Anlagen, insbesondere Kälteanlagen, sind möglichst innerhalb der Gebäude aufzustellen. Außengeräte, Lüftungsauslässe etc. sollten nicht an der Südfassade des

Verbrauchermarktes angeordnet werden. Anderenfalls kann der Einbau von zusätzlichen Schalldämpfern bzw. von Einhausungen erforderlich sein.

Die vorliegende Voruntersuchung ersetzt nicht die ausführliche Schallimmissionsprognose nach TA Lärm.

5.5.2 Abwägung der Anregungen und Übernahme der Empfehlungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan

Das Gutachten wurde zur Beurteilung dem Landesamt für Umwelt (LfU) vorgelegt. Da durch den Vorhabenträger/möglichen Betreiber auch Öffnungszeiten vor 6 Uhr und nach 22 Uhr angestrebt werden, wurde das Gutachten diesbezüglich überprüft. Die Anregungen des LfU, das Gutachten auch auf die technischen Anlagen auszuweiten, wird nicht für erforderlich erachtet, da zum derzeitigen Planungsstand (V+E-Plan) die genaue Lage der technischen Anlagen am und auf dem Gebäude noch nicht feststeht und eine generelle Realisierbarkeit vom LfU bestätigt wurde. Eine Überarbeitung des Gutachtens bezüglich der technischen Anlagen im Rahmen des Bebauungsplans wird auch deshalb nicht für erforderlich erachtet, da die zulässigen Grenzwerte nicht ausgeschöpft werden. Selbst bei der einer Arbeitsannahme für die Lage der technischen Anlagen, wäre eine Neuberechnung auf der Grundlage der Baugenehmigungsplanung zwingend erforderlich.

Im Rahmen des Bauantrags ist die Einhaltung der TA-Lärm umfassend nachzuweisen. Insbesondere sind, sofern der Betrieb der Einrichtungen auch vor 6 und nach 22 Uhr erfolgen soll, die Belange der dann um 15 dB (A) niedrigeren Grenzwerte in den Nachtstunden einzuhalten. Mit der Ergänzung des Gutachtens zur Voruntersuchung wurde nachgewiesen, dass bei Einhaltung der o. g. Prämissen (Anlieferung nur zwischen 6 und 22 Uhr und Maßnahmen zum Lärmschutz an der Lieferzone und Laderampe), ein ausreichender Schallschutz gewährleistet werden kann.

Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Nach erneuter Beteiligung der Behörden wurden die Anregungen zur Rechtssicherheit der bisher getroffenen Festsetzungen berücksichtigt. So wurde in der Planzeichnung die Lage der Laderampe und deren Zufahrt (Anlieferzone) auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans als Nebenanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und die Fläche für die erforderliche Lärmschutzwand festgesetzt. Die Lärmschutzwand wird durch eine Textfestsetzung hinsichtlich der Höhe und der Anforderungen an die Schalldämmung präzisiert (siehe Abschnitt 5.6).

Im Durchführungsvertrag werden die detaillierten Empfehlungen aus dem Lärmschutzgutachten zur Ausführung der Laderampe und Lärmschutzwand sowie die Anforderungen an die technischen Anlagen mit Hinweis auf ggf. erforderliche bauliche Maßnahmen an den Lüfter- und sonstigen technischen Anlagen zur Einhaltung des Lärmschutzes verankert. Der Durchführungsvertrag enthält detaillierte Betriebs-, Ladenöffnungs- und Lieferzeiten..

Auch wird im Durchführungsvertrag die Lage der Stellplätze zu der dem Wohnen abgewandten Seite festgelegt

Das Landesamt für Umwelt hat in der Stellungnahme vom 13.07.2020 folgendes Fazit gezogen:

„... Mit der Schallimmissionsprognose wurde der Nachweis geführt, dass die vorliegende Planung realisierbar ist und keine unzumutbaren Beeinträchtigungen des angrenzenden All-gemeinen Wohngebietes zu erwarten sind. Grundlage dafür ist die Einhaltung der gewählten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen. Das Schallgutachten wird im Rahmen des Bauantrages ergänzt. Unter den vorgenannten Voraussetzungen wird der Planung zugestimmt. ...“

Die zuständige Behörde wird erneut zu der geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzung beteiligt. Der Durchführungsvertrag wird zur Kenntnis an die relevanten Behörden übergeben.

5.6 Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die zeichnerischen Festsetzungen werden durch nachfolgende textliche Festsetzungen präzisiert.

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Das Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO SO 1 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs.

1.1.1 Im Sondergebiet SO 1 sind allgemein zulässig:

- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten Sortiment (Vollversorger).
- Von der zulässigen Verkaufsfläche müssen mindestens 90 vom Hundert durch die nachfolgend genannten Sortimente eingenommen werden:
 - Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren,
 - Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel),
 - Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf.

1.2 Das Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO SO 2 mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelsbetriebe“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben.

1.2.1 Im Sondergebiet SO 2 sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.

1.3 Ausnahmsweise sind im Sondergebiet SO 1 und SO 2 folgende Nutzungen zulässig:

- a) Schank- und Speisewirtschaften,
- b) Tierarztpraxen,
- c) Geschäfts- und Bürogebäude.

1.4 Das Verhältnis der maximal zulässigen Verkaufsfläche zur Baugrundstücksfläche in den Sondergebieten beträgt: SO 1 = 0,24 und SO 2 = 0,31.

Mit diesen textlichen Festsetzungen 1.1 bis 1.4 wird gesichert, dass die geplanten Einzelhandelseinrichtungen zum überwiegenden Teil der Nahversorgung dienen und damit den Zielstellungen der Raumordnung entsprechen. Für das SO 2 wurde auf eine konkrete Festsetzung zum Sortiment verzichtet, da noch kein konkreter Nutzer vertraglich gebunden werden konnte. Deshalb wird von der Möglichkeit nach § 11 BauNVO Gebrauch gemacht und ein direkter Bezug zum Durchführungs- und Erschließungsvertrag hergestellt.

Durch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll gesichert werden, dass eine gewisse Flexibilität gewährleistet werden kann, wobei davon ausgegangen wird, dass diese Nutzungen nur sehr untergeordnet sein werden bzw. im Zusammenhang mit der Hauptnutzung (z. B. Imbiss/kleines Café im Rahmen eines Bäckers) angesiedelt sind.

Durch die Festsetzung der Verhältniszahl einer zulässigen Verkaufsfläche bezogen auf das Baugrundstück differenziert für die beiden Sondergebiete wird einerseits die für die geplanten Vorhaben erforderliche Verkaufsfläche gesichert und andererseits Sorge getragen, dass die nach Raumordnung in Nahversorgungszentren zulässige Verkaufsfläche

von 2.500 m² nicht überschritten werden kann. Auch kann somit das s. g. „Windhundprinzip“ verhindert werden. Es kann somit nicht nur auf einem Grundstück die gesamt mögliche Verkaufsfläche zulasten des anderen Baugrundstücks ausgeschöpft werden.

2. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

2.1 Die Fläche „A“ ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des, für den Bau und Betrieb der Trinkwasserleitung, zuständigen Unternehmensträgers zu belasten..

Mit dieser Festsetzung wird die Lage sowie die Zugänglichkeit der vorhandenen Trinkwasserleitung DN 300 gesichert. Auch wurde der erforderliche Sicherheitsstreifen mit einbezogen, um im Falle eines Rohrbruches die Unterspülung des geplanten Gebäudes zu verhindern.

3. Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Auf der Fläche B ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 25,5 m über NHN zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung D_{LR} von mindestens 25 dB und eine Schallabsorption D_{LA} von mindestens 8 dB (hoch schallabsorbierend) aufweisen.

Die Festsetzung dient dazu, den Schutz der südlich angrenzenden Wohnnutzung zu gewährleisten. Ohne diese Festsetzung könnte es sein, dass ansonsten von der Anlieferung – Be- und Entladung – Geräusche und Lärmbelastungen ausgehen könnten, die für die angrenzende Wohnnutzung unzumutbar sein könnten.

Darüber hinaus werden die sonstigen im Schallschutzgutachten empfohlenen Maßnahmen zur Lage der Stellplätze, zur Überdachung der Laderampe und zu Betriebs-, Öffnungs- und Lieferzeiten sowie zu den technischen Anlagen im Durchführungs- und Erschließungsvertrag geregelt.

Unabhängig davon ist im Rahmen des Baugenehmigungsantrags der Nachweis der Einhaltung des gesetzlichen, vollumfänglichen Lärmschutzes nach TA-Lärm für die gesamte geplante Betriebszeit zu führen.

4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)

4.1 Befestigung von Wegen und Stellplätzen

In den Sondergebieten ist die Befestigung von Wegen und Stellplätzen für Pkw nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. Betonpflaster, Drain- oder Ökopflaster) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen, sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass möglichst viel Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes versickert wird und somit Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere in den Wasserhaushalt, gemindert werden. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn der Belag der befestigten Pkw-Stellplätzen und der Wege im Baugebiet versickerungsfähig ist. Diese textliche Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung des sorgsamem Umgangs mit den Ressourcen der Natur, der Vermeidung erheblicher Eingriffe in den Wasserhaushalt des Plangebiets und der Verminderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden.

4.2 Einzelbäume

In den Sondergebieten SO 1 sind 17 und im SO 2 7 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen und erhalten gebliebenen Altbäume einzurechnen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die Festsetzung von Baumpflanzungen im Plangebiet dient der Sicherung eines Mindestanteils an raumwirksamer Vegetation. Sie entspricht den Zielen der Bauleitplanung der Stadt Zossen im OT Wünsdorf eine grüingeprägte Siedlungsstruktur zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu entwickeln. Sie dient weiterhin der Beachtung der Belange des Naturschutzes, den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes.

Mit der Anpflanzung von insgesamt 25 Bäumen mit der vorgeschriebenen Qualität, kann der Ausgleich für die zu fällenden Bäume nach Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming im Geltungsbereich realisiert werden.

B Nachrichtliche Übernahmen (N) und Hinweise (H)

1. Kampfmittelbelastung (H)

- 1.1 Innerhalb des Plangebietes ist eine Kampfmittelbelastung bekannt. Eine Munitionsfreigabe ist erst nach der Durchführung einer Kampfmittelräumung durch eine Fachfirma erreichbar. Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg wird das Öffnen, Sondieren und Beräumen der Bombentrichter, Bohrlochsondierung (Bohrlochsondierung im Raster 1,5 m, Reihenabstand 1,3 m und einer Messtiefe von 5 m) bei den Vermutungspunkten und Vermutungsflächen und eine Flächenräumung bei den Restflächen empfohlen.
- 1.2 Eine Finanzierung der Kampfmittelräumung aus Landesmitteln kann nicht in Aussicht gestellt werden. Es besteht die Möglichkeit, dass die Eigentümer eine Kampfmittelräumfirma beauftragen. In diesem Fall sind der Beginn und der Abschluss der Sucharbeiten bei der zuständigen örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Das beauftragte Unternehmen soll ein Abschlussprotokoll mit der Darstellung der geräumten Fläche und Einbeziehung der geborgenen Kampfmittel vorlegen.

2. Baudenkmale (N)

- 2.1 Im Plangebiet selbst gibt es keine Baudenkmale. Jedoch befindet sich in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets das Denkmal „Kaserne des Panzer-Regiments Nr. 5“ am Wünsdorfer Platz 3-9, 11, 13 und Gutstedtstraße 13, 15, 17, 19 im OT Wünsdorf.
- 2.2 Nach den Bestimmungen des § 2 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unterliegen nicht nur Denkmale selbst dem gesetzlichen Schutz, sondern auch deren Umgebung. Einer Erlaubnis nach dem BbgDSchG bedarf, wer durch die Errichtung oder Veränderung von Anlagen oder sonstige Maßnahmen die Umgebung eines Denkmals verändern will.

3. Bodendenkmal (H)

- 3.1 Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmal-

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

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

4. Artenschutz (H)

- 4.1 Die Belange des Artenschutzes werden im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Die Hinweise in der Begründung sind zu berücksichtigen.

Zur Sicherung der Belange des Artenschutzes sind nachfolgende Hinweise zu berücksichtigen. Da die Festsetzung im Bebauungsplan rechtlich nicht möglich ist, werden die nachfolgenden Hinweise im Durchführungsvertrag rechtlich gesichert.

Hinweise zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes

Die Fällung des Baumbestandes auf dem Grundstück (Wald und Einzelbäume) darf erst nach Abschluss der Brutperiode europäischer Vogelarten ab dem 1. Oktober und bis zum 28. Februar eines jeden Jahres erfolgen.

Insbesondere sind die durch den Fachgutachter lokalisierten Bäume mit Höhlen/Spalten vor der Fällung auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Darüber hinaus ist bei allen von Baumaßnahmen betroffenen Bäumen sicherzustellen, dass dabei keine geschützten Lebensstätten betroffen werden.

Als Ausgleich für den möglichen Verlust von Höhlenbäumen bzw. Bäumen mit Rissen als potentielle Sommerquartierplätze sind sechs Fledermauskästen aus Holzbeton im Umfeld des B-Plangebietes anzubringen und über einen Zeitraum von 20 Jahren zu pflegen. Hierbei sollten vier sommer- und zwei wintertaugliche Kästen verwendet werden. Die Standorte befinden sich auf dem Flurstück 633, Flur 15, Gemarkung Zehrendorf und wurden mit der UNB abgestimmt. Es handelt sich um eine Waldfläche nördlich der Gutstedtstraße.

Für verlorengelassene Höhlen im B-Plan Gebiet sind insgesamt zehn Höhlenbrüterkästen mit unterschiedlichen Durchmesser der Einfluglöcher (28 mm Blaumeise, 30 mm Kohlmeise und 45 mm Star) im Umfeld des B-Plangebietes anzubringen. Auch diese sollen auf dem Flurstück 633, Flur 15, Gemarkung Zehrendorf angebracht werden. Die Zustimmung des Eigentümers des Flurstücks 633, Flur 15, Gemarkung Zehrendorf liegt vor. Die Fläche soll dauerhaft als Wald bestehen bleiben. Eine bauliche Nutzung ist ausgeschlossen, so dass die Nist- und Fledermauskästen langfristig erhalten werden können.

Die rechtlichen Grundlagen für den besonderen Artenschutz sind im Umweltbericht des B-Planes dargestellt.

Der Fällzeitraum ist einzuhalten, um die Zerstörung von Gelegen, die Tötung von nicht flüggen Jungvögeln bzw. die Zerstörung von genutzten Fortpflanzungsstätten zu vermeiden.

Die vorhandenen und verloren gehenden besiedelten Höhlen sind zur Sicherung des Erhaltungszustandes der betroffenen Arten und als Übergangslösung bis zum „Nachwachsen“ eines entsprechenden Angebotes in angrenzenden Waldbereichen durch geeignete Nistkästen zu ersetzen.

Die Ersatzpflanzungen sind gemäß § 8 Abs. 2 BaumSchVO TF innerhalb von zwölf Monaten nach Beendigung der Bauarbeiten durchzuführen.

Sind die als Ersatz gepflanzten Bäume fünf Jahre nach der Pflanzung nicht angewachsen, ist die Ersatzpflanzung gemäß § 8 Abs. 4 BaumSchVO TF zu wiederholen.

Die Fällung der Bäume sowie die Realisierung der Ersatzpflanzungen sind der Unteren Naturschutzbehörde gemäß § 8 Abs. 6 BaumSchVO TF jeweils innerhalb eines Monats anzuzeigen. Die Pflanzanzeige muss ein Foto, Angaben zum Zeitpunkt der Pflanzung sowie einen Pflanzplan unter Angabe der Baumart, der Baumgröße und des Pflanzstandortes beinhalten. Alle Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Durchführungsvertrag verankert.

5. IMMISSIONSSCHUTZ (LÄRMSCHUTZ) (H)

5.1 Die sonstigen erforderlichen Maßnahmen zum Lärmschutz werden im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich geregelt. Der Nachweis zur Einhaltung der Maßnahmen ist abschließend im Bauantragsverfahren zu führen.

6 Umweltbericht (siehe gesonderter Teil II der Begründung)

7 Flächenverteilung

Geltungsbereich insgesamt	11.690 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.000 m ²
Sondergebiete	9.690 m ²
<i>davon SO 1</i>	<i>7.190 m²</i>
SO 2	2.500 m ²

8 Beteiligungsverfahren

8.1 Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans und frühe Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 05.10.2016 (Beschluss-Nr. 053/16) von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Aufgrund der Beurteilung als Vorhaben im Außenbereich wird das Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren und damit nach § 3 und 4 BauGB durchgeführt. Die Auslegungsfristen der frühen Beteiligung wurden im Amtsblatt für die Stadt Zossen Nr. 07 am 26.06.2017 bekanntgemacht.

8.2 Frühe Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und frühe Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB

Auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen vom 05.10.2016 wurde die frühe Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung vom 04.07.2017 bis einschließlich 18.07.2017 durchgeführt.

Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die Planungsanzeige (Schreiben vom 30.06.2017) und eine frühe Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den betroffenen Nachbargemeinden wurden mit gleichem Schreiben durchgeführt.

Insgesamt wurden 23 Behörden, sonstige Träger und Nachbargemeinden beteiligt. 15 Stellungnahmen wurden abgegeben.

Aus den vorgebrachten Anregungen ergaben sich Änderungen des Entwurfs. Die Begründung wurde ergänzt.

8.3 Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit (Entwurfsbeschluss)

Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen wurde der Entwurf des Bebauungsplans erstellt und in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 21.03.2018 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 05.04. bis 07.05.2018 durchgeführt.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut, parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit mit Schreiben vom 09.04.2018 und das Landesamt für Umwelt erneut mit Schreiben vom 17.07.2018 beteiligt.

Insgesamt wurden erneut 23 Behörden, sonstige Träger und Nachbargemeinden beteiligt. 16 Stellungnahmen wurden abgegeben.

Die Stellungnahmen aus der frühen und der erneuten Beteiligung wurden ausgewertet. Aufgrund der Anregungen wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wie folgt überarbeitet:

In der Planzeichnung wurde die Zweckbestimmung für das SO 2 geändert. In diesem Gebiet soll kein großflächiger Einzelhandel zulässig sein.

Insbesondere wurden die Textfestsetzungen zur Art der Nutzung entsprechend der Anregungen angepasst und neu geordnet. Es gab inhaltliche Veränderungen bzw. eine Differenzierung zu den möglichen Sortimenten.

Für die Nutzung im SO 2 wurde kein Sortiment mehr festgesetzt, sondern auf den Durchführungsvertrag verwiesen.

Aus Gründen des Lärmschutzes der angrenzenden Wohnbebauung wurde eine Fläche B entlang der südlichen Baugrenze des SO 1 im Plan festgesetzt, auf der eine Lärmschutzwand und eine Überdachung der Laderampe zu realisieren ist.

Die Maßnahmen zum Lärmschutz wurden durch die Aufnahme einer Textfestsetzung Nr. 3.1 qualifiziert. Die ergänzten Voruntersuchungen zum Lärmschutz werden der Begründung als Anlage beigefügt.

Die Nummerierung der Textfestsetzungen wurde angepasst.

Hinweise zum Artenschutz wurden in der Begründung ergänzt und auf der Planzeichnung vermerkt.

Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde ergänzt.

8.5 Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen wurde der Entwurf des Bebauungsplans geändert und in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 12.12.2018 wurde der Entwurf (Stand 26.10.2018) zur erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

8.6 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB

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

Die erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB fand vom 02.01. bis einschließlich 18.01.2019 statt.

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen der Behörden wurde die Planzeichnung in Bezug auf die Zweckbestimmung der Sondergebiete präzisiert. Die Textfestsetzungen zu den Sondergebieten wurden entsprechend angepasst. Die Festsetzung zum Lärmschutz wurde entsprechend der Anregungen des Landkreises präzisiert.

Die Begründung sowie der Umweltbericht wurden ergänzt.

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen vorgebracht.

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

8.7 Abwägungs- und Satzungsbeschluss, Mitteilung der Abwägungsergebnisse

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

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

Die Verwaltung wurde beauftragt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde einzureichen.

Die Mitteilung der Abwägungsergebnisse erfolgte mit Schreiben vom 04.07.2019.

Der gestellte Genehmigungsantrag wurde durch die Stadt Zossen zurückgezogen, da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

8.8 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange und betroffenen Nachbargemeinden nach § 4a Abs. 3 BauGB

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 27.05.2020 wurde der Entwurf (Stand 03.03.2020) zur erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

8.9 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB

Die Behörden und TÖB wurden erneut mit Schreiben vom 17.06.2020 erneut beteiligt. Die Nachbargemeinden, in denen die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden bzw. bereits wurden, wurden erstmalig beteiligt.

Die erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB fand vom 23.06. bis einschließlich zum 24.07.2020 statt.

Aufgrund des nunmehr wirksamen Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion und der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg, dass eine raumordnerische Beurteilung auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen nicht möglich ist, wurde ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Zossen und eine Verträglichkeitsstudie für den Standort erstellt. Die Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden um die Ergebnisse der Gutachten ergänzt. Die sonstigen, neu vorgebrachten Anregungen der Behörden wurden in der Planzeichnung – Lage der Anlieferzone und Präzisierung der Fläche für die Lärmschutzwand eingearbeitet. Die Textfestsetzungen wurden entsprechend der Anregungen des Landkreises präzisiert.

Die Begründung sowie der Umweltbericht wurden ergänzt.

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg und von der Änderung berührten Behörden werden erneut nach § 4a Abs. 2 beteiligt. Auch wird eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.

9 Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Maßnahmen der Bodenordnung und Grundstückserwerb

Zur Sicherung der Erschließung wird die Verschiebung der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Anliegerstraße erforderlich. Da die Dimensionierung der neuen Straße (Breite der öffentlichen Verkehrsfläche) im Prinzip gleichbleibt, müssten hier lediglich eine Neuvermessung und ein Grundstückstausch erfolgen. Die Kosten dafür werden durch den Vorhabenträger getragen.

Im Eckbereich der Berliner Allee/Gutstedtstraße wird eine ca. 140 m² große Fläche des privaten Baugrundstücks als öffentliche Verkehrsfläche für einen ggf. notwendigen Kreisverkehrsplatz festgesetzt. Da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststeht, wann ein Kreisverkehr realisiert werden kann und die relativ kleine Fläche für eine Realisierung des Vorhabens nicht benötigt wird, besteht kein dringender Handlungsbedarf. Der Übernahmepunkt und die Bedingungen erfolgen zum gegebenen Zeitpunkt und werden im DV geregelt.

10 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

10.1 Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur

Auf der Grundlage des Einzelhandelsgutachten der Stadt Zossen, das gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beschlossen werden soll und des Verträglichkeitsgutachtens (Anlage zu dieser Begründung) konnte nachgewiesen werden, dass durch die Ansiedlung der geplanten großflächigen und sonstigen Einzelhandelseinrichtungen keine unzumutbaren Auswirkungen im Einzugsbereich zu erwarten sind und der Standort den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen.

10.2 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Berliner Allee – Kreuzung Gutstedtstraße. Wohngebiete werden nicht belastet.

Da die geplanten Einzelhandelseinrichtungen überwiegend der Nahversorgung dienen, wird davon ausgegangen, dass auch ein großer Teil der Kunden das Fahrrad nutzen.

Die Anbindung des südlich angrenzenden Wohngebiets an die Gutstedtstraße bleibt auch nach der Umsetzung des Bebauungsplans gesichert.

10.3 Auswirkung auf Natur und Landschaft

Im Ergebnis der Umweltprüfung der vorliegenden Planung ist einzuschätzen, dass die voraussichtlich absehbaren erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelbar und eingrenzbar sind, deren Wirkung vermieden, vermindert und an anderer Stelle ausgeglichen werden kann und dass letztendlich von der Planung insgesamt keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die eine Durchführung des Planverfahrens unmöglich machen.

Unter Berücksichtigung dieser Gesamteinschätzung und der Ergebnisse der Umweltprüfung ist eine Erforderlichkeit zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt nicht gegeben (vgl. Umweltbericht Abs. 6.).

Die Durchführung der Maßnahmen für den Artenschutz wird im Durchführungsvertrag gesichert.

10.4 Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt

Da alle mit der Planung und Erschließung der Grundstücke verbundenen Kosten durch den Vorhabenträger getragen werden (Kostenübernahme wurde erklärt), entstehen der Stadt Zossen keine zusätzlichen finanziellen Belastungen.

11 Durchführungs- und Erschließungsvertrag

Die Gemeinde kann gemäß § 12 BauGB durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabenträger wurde vor dem ersten Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vom 19.03.2019 ein Erschließungsvertrag am 8./12.03.2019 geschlossen und durch den Vertrag vom 08.11.2019 ergänzt. Es handelt sich um einen Durchführungs- und Erschließungsvertrag (DV) im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB und ist insbesondere deshalb notwendig, da das Vorhaben zur Sicherung einer quantitativen und qualitativen Nahversorgung insbesondere der Bevölkerung des Ortsteils Wünsdorf beitragen und die Stadt Zossen aufgrund anderer dringender Aufgaben, das Vorhabengebiet nicht selbst in absehbarer Zeit erschließen kann. Eine zeitnahe Entwicklung des Standortes, die mit dem DV gesichert werden kann, liegt im Interesse der Stadt Zossen. Mit der Realisierung der Umsetzung kann das Ortsteilzentrum Wünsdorf gestärkt werden.

Der Durchführungs- und Erschließungsvertrag beinhaltet nachfolgende wesentliche Inhalte und Pflichten des Vorhabenträgers:

Allgemeines

- Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens sowie aller Planungs- und Erschließungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie aller Maßnahmen zur Waldumwandlung entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und den Regelungen dieses Durchführungs- und Erschließungsvertrages.
- Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der vom Vorhabenträger vorgelegte und mit der Stadt Zossen abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan.
- Der Vorhabenträger führt die im Durchführungs- und Erschließungsvertrag geregelten Maßnahmen im eigenen Namen und für eigene Rechnung durch.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich neben den Einzelhandelseinrichtungen mindestens 120 und maximal 134 PKW-Stellplätze sowie 20 Fahrradstellplätzen zu errichten. Die Anzahl der Pkw-Stellplätze wird abweichend von der Anzahl der Stellplätze nach Stellplatzsatzung als ausreichend angesehen. Ablösebeiträge für die Differenz nach Stellplatzsatzung werden nicht erhoben. Im Gegenzug wird auf Teilen der Pkw-Stellplätze im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans den Bewohnern der südlich angrenzenden Wohnbebauung (mindestens 20 Stellplätze) die Nutzung in den Abend-/Nachtstunden und am Wochenende sowie Feiertagen außerhalb der Ladenöffnungszeiten gestattet.
- Der Vorhabenträger stellt die Planstraße entsprechend der mit der Stadt abgestimmten Vorplanung her.
- Im SO 1 wird die Errichtung eines Verbrauchermarktes (Vollversorger) mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Sortiment und im SO 2 ein sonstiger Multisortimente-Markt vereinbart. Die Verkaufsfläche darf in der Summe maximal 2.500 m² betragen.

Durchführungsfristen und Termine

- Der Vorhabenträger verpflichtet das Vorhaben innerhalb von 5 Jahren zu realisieren.
- Die Kompensationsmaßnahmen sind im Folgejahr nach der Bauabnahme der Gebäude fertig zu stellen und die Waldumwandlungsmaßnahmen (Erstaufforstung und Wald verbessernde Maßnahmen) innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung der Gebäude fertigzustellen.
- Der Baubeginn ist der Stadt drei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß des Durchführungs- und Erschließungsvertrages in ihre Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.
- Der Vorhabenträger hat alle notwendigen Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen vor
- Baubeginn einzuholen und auf Verlangen der Stadt vorzulegen

Art- und Umfang der Erschließung

- Die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen.
- Die Herstellung der öffentlichen Trink- und Abwasseranlagen nach Maßgabe der mit dem Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS) abzuschließenden Vereinbarung, welche der Stadt vorab vorgelegt werden muss.
- Die Herstellung der öffentlichen Straßen - Planstraße - im Vertragsgebiet einschließlich: der Fahrbahnen, der Straßenentwässerung, der Straßenbeleuchtung, des Straßenbegleitgrüns mit Ausnahme der Anschlussflächen an die privaten Stellplätze entlang der Planstraße.
- Die Verlegung der Planstraße richtet sich nach der Vorplanung des Büros IGF mbH in Frankfurt/Oder. Die Befahrbarkeit der Planstraße durch Sattelzüge unter Mitbenutzung der Gegenfahrbahn ist möglich. Die Straße erhält eine Breite von 5,50 m.
- Gestaltung der Stellplätze für PKW.
Befestigte Außenflächen sind mit Betonverbundsteinpflaster (Stärke mind. 8 cm, Mikrofase) auszuführen.

Alle Fahrbahnen werden als bituminöse Oberfläche hergestellt. Für die Planung und die Ausführung des Oberbaus sind die Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen Ausgabe 2012 (RStO 12) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zugrunde zu legen. Alle Außenflächen sind, sofern ein Befahren durch Kraftfahrzeuge nicht ausgeschlossen werden kann, mindestens in Belastungsklasse Bk 1,8 auszuführen. Alle Verkehrsflächen unterliegen besonderen Beanspruchungen. Die Kundenparkplätze sind mit Betonverbundsteinpflaster Farbe grau (Stärke mind. 8 cm Mikrofase) zu befestigen. Die Parkplatzmarkierung ist mit weißem Betonsteinpflaster (Abmessung ca. 10 x 20 cm, Abstand zwischen 2 Markierungssteinen max. 40 cm) auszuführen, Durchfärbung der oberen Steinschicht mind. 1 cm.

Eine alternative Parkplatzmarkierung kann durch anthrazitfarbiges Betonsteinpflaster, wie vor beschrieben, erfolgen.

Das Gefälle in Richtung Bodenentwässerung darf 1,5 % nicht überschreiten.

Parkplatzseitig ist in voller Breite des Stellplatzes als Abtrennung zum bituminösen Oberbau der Fahrstraßen ein ca. 30 cm breiter Pflasterstreifen aus Noppensteinen zur Verhinderung des Wegrollens der Einkaufswagen beim Entladen zu verlegen. Je nach behördlichen Anforderungen ist die Oberflächenentwässerung durch Versickerung oder einen gedrosselten Abfluss ins Kanalnetz auszuführen.,

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet
Es sind mindestens 25 Bäume insbesondere zur Gliederung der Stellplätze im Plangebiet gemäß der Textfestsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den V+E-Plan zu pflanzen. Bäume, die die festgesetzte Qualität aufweisen und erhalten werden, sind auf die Anzahl anzurechnen. Die Baumscheiben/Pflanzstreifen sind so auszubilden, dass die Entwicklung der Bäume gewährleistet wird.

- **Strauchpflanzungen und Nistkästen für Brutvögel**
Die Baumaßnahmen im Plangebiet werden besonders Buschbrüter und Höhlenbrüter betreffen. Die Pflanzung dichter Büsche auf den Grünflächen im V+E-Plan ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Leitungsbestandes durchzuführen. Für höhlenbrütende Singvögel werden in der Umgebung des Plangebietes auf der Fläche des Flurstücks 633, Flur 15, Gemarkung Zehrendorf zehn Nistkästen angebracht. Für Arten bis zur Größe der Kohlmeise werden Nistkästen mit einem Durchmesser des Einflugloches von 30 bis 35 mm, mit einem Durchmesser von <30 mm (Blaumeise) und mit einem Durchmesser von 45 bis 50 mm (Star) vorgesehen.
- **Anbringen von Fledermauskästen**
Als Ausgleich für den potentiellen Quartierverlust sind 6 Fledermauskästen (4 sommer- und 2 wintertaugliche Käste) in der Umgebung des Plangebietes auf der Fläche des Flurstücks 633, Flur 15, Gemarkung Zehrendorf anzubringen (Empfehlung: Schwegler- Holzbetonkästen - für unterschiedlich große Arten).
- Die Installation einer "insektenfreundlichen" Beleuchtung (Verwendung von weißwarmen LED-Lampen) in den geplanten Sondergebieten und der Planstraße ist zu sichern.
- Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung Kreis Teltow-Fläming sind zu berücksichtigen.
- Bei allen Baumaßnahmen sind Baumbestände auf Vorkommen geschützter Lebensstätten zu untersuchen. Vor Rodungsbeginn sind Bäume (Stammdurchmesser > 50 cm) mit Baumhöhlen oder größeren Stammrissen auf Winterquartiere von Fledermäusen zu kontrollieren. Sollte das Vorhandensein von Fledermäusen festgestellt werden, sind artspezifische Maßnahmen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde durchzuführen (Umsetzen in andere Winterquartiere, Verbringen in Stammabschnitten und sichern vor Prädatoren).
- Die zur Herstellung der Baufreiheit erforderlichen Abrissarbeiten und Baumfällungen haben aus artenschutzrechtlichen Gründen außerhalb der Brutzeit der Vögel vom 1. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.
- Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens, der Erschließung des Vertragsgebietes oder der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Schutz vor Lärm

- Es wird die Anordnung der Parkplätze auf der zur Wohnnutzung abgewandten Seite vereinbart, um die Gebäude abschirmende Wirkung zu nutzen.
- Der Vorhabenträger sichert auch für seine Rechtsnachfolger zu, dass beide Handelseinrichtungen nicht vor 5 Uhr und nicht nach 24 Uhr (einschließlich Zu- und Abfahrten der Kunden) betrieben bzw. nur tagsüber, also nicht vor 6 Uhr und nicht nach 22 Uhr beliefert werden, um die angrenzenden Wohnbebauung zu entlasten.
Folgende Zeiten werden im Einzelnen vereinbart:

	Laden	Bäcker
<u>Betriebszeiten</u>	von 06.00 bis 24.00 Uhr	von 05.00 bis 24.00 Uhr
Montag bis Sonnabend		
Sonntags ¹⁾	von 11.00 bis 21.00Uhr	von 06.00 bis 21.00 Uhr
<u>Öffnungszeiten</u>	von 07.00 bis 23.30 Uhr	von 07.00 bis 23.30 Uhr
Montag bis Sonnabend		
Sonntags ¹⁾	von 13.00 bis 20.00 Uhr	von 08.00 bis 20.00 Uhr
<u>Lieferzeiten</u>	von 06.00 bis 21.00 Uhr	von 06.00 bis 21.00 Uhr
Montag bis Freitag		
Sonnabend	von 06.00 bis 21.00 Uhr	von 06.00 bis 21.00 Uhr
Sonntags ¹⁾	von 07.00 bis 09.00 Uhr	von 07.00 bis 09.00 Uhr

- Die Laderampe des Lebensmittelmarktes muss eine seitlich geschlossene Wand sowie eine Überdachung erhalten. Die Wand muss ab der Laderampe um mindestens 10 m in östliche Richtung verlängert werden. Die Höhe der Lärmschutzwand muss mindestens 2,5 m betragen.
Die Wand zur Laderampe sowie die Unterseite der Überdachung der Laderampe müssen gemäß der Textfestsetzung ausgeführt werden und einen Absorptionsgrad von mindestens $a_w = 0,5$ aufweisen.
- Die allgemeinen haustechnischen Anlagen sind möglichst innerhalb des Gebäudes aufzustellen. Technische Anlagen (u. a. Hauptlüftungsanlage, lufttechnische Nebenanlagen) werden möglichst über den Erdgeschoss-Nebenflächen, jedoch unterhalb des Daches angeordnet. Kältemaschinen der Kälteanlage (KTA) werden darüber hinaus im Kältemaschinenraum angeordnet; Rückkühlerverflüssiger sind jedoch im Außenbereich in direkter Nachbarschaft zum Kältemaschinenraum oder in der Anlieferungszone oberhalb Achse A und zwischen Achse 2 und 4 (gem. EG-Planung inkl. Schnitt Atelier 33 vom 17.08.2018) in der Nähe der Müllbehälter vorzusehen.
Sollte die Positionierung der Rückkühler oberhalb Achse A und zwischen Achse 2 und 4 erfolgen müssen, so werden hinter diesen - voraussichtlich wandhängenden Rückkühlern - zur besseren Luftzirkulation Lüftungsgitter in der Wand benötigt, welche von der Vermieterseite baulich zu berücksichtigen sind.
- Der Nachweis der Einhaltung der Grenzwerte ist abschließend im Rahmen Baugenehmigungsplanung zu führen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

- Die Entsieglungsersatzmaßnahme Grenzelmwiesen - Vertrag mit Flächenagentur Brandenburg sind Bestandteil des DV
- Walderstaufforstung Gemarkung Wachau zwei Verträge Ewald Endres und waldverbessernde Maßnahmen - Vertrag mit NaturePen sind Bestandteil des DV.
- Die Kompensations- und Waldumwandlungsmaßnahmen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme angerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen.

Darüber hinaus gibt es im Durchführungs- und Erschließungsvertrag Vertragserfüllung, Gewährleistung, Abnahme, Kosten, zur Baudurchführung, Haftung, Verkehrssicherung, Übernahme der Erschließungsanlagen.

Es wurden folgende Sicherheitsleistungen vereinbart:

- Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe der Stadt genehmigten Kostenermittlung durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft eines in den Europäischen Gemeinschaften zugelassenen Kreditinstitutes oder Kreditversicherers.
Die Bürgschaft wird durch die Stadt entsprechend dem Baufortschritt in noch festzulegenden Teilbeträgen freigegeben. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 v.H. der Bürgschaftssumme nach Satz 1.
- Die Bürgschaft wird mit der Erteilung der Baugenehmigung durch das Amt für Bauaufsicht, Planung und Denkmalschutz wirksam.
- Nach der Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben. Dem Vorhabenträger wird gestattet, anstelle

einer eigenen Gewährleistungsbürgschaft die ihm vom Werkunternehmer ausge-reichte Gewährleistungsbürgschaft an die Stadt abzutreten.

Auch wurden Regelungen zur Veräußerung der Grundstücke und die Rechtsnachfolge getroffen:

- Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der unterzeichnende Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- Die Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet ist erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger die in diesem Vertrag vereinbarte Bürgschaft zur Sicherung der Durchführung des Vertrages übergeben hat.

12 Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – (Baunutzungsverordnung BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39])

13 Anlagen zur Begründung

Stadt Zossen, Ortsteil Wünsdorf

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Berliner Allee/Gutstedtstraße“**



Begründung

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Teil II Umweltbericht

Stand: 10. September 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Umweltbericht	6
1.1	Einleitung	6
1.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	6
1.1.2	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	7
1.1.2.1	Untersuchungsgegenstand	7
1.1.2.2	Räumliche Abgrenzung.....	7
1.1.2.3	Inhaltliche Abgrenzung (Umwelterheblichkeit).....	7
1.1.3	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung	9
1.1.3.1	Fachgesetze.....	9
1.1.3.2	Fachplanungen	12
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	12
2.1.1	Schutzgut Mensch	12
2.1.2	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	13
2.1.3	Schutzgebiete	17
2.1.4	Schutzgut Boden.....	18
2.1.5	Schutzgut Wasser.....	19
2.1.6	Schutzgut Klima / Lufthygiene	19
2.1.7	Schutzgut Landschaftsbild	20
2.1.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	21
3	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	22
3.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm).....	22
3.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt.....	23
3.3	Schutzgut Boden.....	26
3.4	Schutzgut Wasser.....	26
3.5	Schutzgut Klima/Luft	27
3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Erholungsvorsorge	27
3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	27
3.8	Wechselwirkungen zwischen den vorher genannten Schutzgütern	28
3.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	28
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	28
4.1	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen.....	29
4.1.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm).....	29
4.1.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt.....	30
4.1.3	Schutzgut Boden.....	30
4.1.4	Schutzgut <u>Wasser</u>	30
4.1.5	Schutzgut Klima/Luft	30
4.1.6	Schutzgut Landschaftsbild	30

4.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	31
4.2.1	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt.....	31
4.2.2	Schutzgut Boden.....	34
4.3	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	35
5	Zusätzliche Angaben	35
5.1	Beschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf.....	35
5.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	35
5.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	35
5.4	Quellenverzeichnis zur Umweltprüfung	37

1 Umweltbericht

1.1 Einleitung

Allgemeine Vorbemerkung zur Rechtslage

Mit der Einführung einer generellen Umweltprüfung (UP) als regelmäßigen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für Bauleitpläne wird die Vorgehensweise zur Zusammenstellung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials in der Bauleitplanung einheitlich und vollständig im Baugesetzbuch geregelt. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung sind zu ermitteln und in einem als Umweltbericht bezeichneten Teil der Begründung zu beschreiben und zu bewerten; die Öffentlichkeit und die Behörden werden im Rahmen des Verfahrens für den Bauleitplan beteiligt und die Ergebnisse der Beteiligung in der Abwägung berücksichtigt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Belange sind insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

1.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sollen die geplanten Baugebiete als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Großflächige und sonstige Einzelhandelsbetriebe“ bzw. nur „Sonstige Einzelhandelsbetriebe“ festgesetzt werden. Zulässig sind im SO 1 ein Vollversorger und im SO 2 sonstige Einzelhandelsbetriebe, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Für die Baugrundstücke wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese berücksichtigt die geplante Bebauung von zwei Hauptgebäuden sowie ausreichende Stellplätze und deren Zufahrten in beiden Sondergebieten.

Die Überbaubarkeit der Sondergebiete wird durch Baugrenzen eingeschränkt. Zur Berliner Allee wird zur Freihaltung einer Leitungstrasse ein Abstand der Baugrenze des SO 1 von 8 m festgesetzt. Ansonsten beträgt der Abstand entlang der Baugebiete bzw. -grenzen 3 m. Unmittelbar zur Planstraße zwischen SO 1 und SO 2 wurde der Abstand jeweils auf 0,75 m festgesetzt.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung wird eine maximale Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt von der Gutstedtstraße aus über eine neue Planstraße.

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ansiedlung großflächigen und sonstigen Einzelhandels durch einen Vorhabenträger.

1.1.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

1.1.2.1 Untersuchungsgegenstand

Der Untersuchungsgegenstand der Umweltprüfung sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ und die durch die Planung verursachten Umweltauswirkungen. Dabei bezieht sich die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf das, „was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.“ Die Belange der am 18. Dezember 2007 in Kraft getretenen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Artenschutz sind zu berücksichtigen.

1.1.2.2 Räumliche Abgrenzung

Es wird eingeschätzt, dass aufgrund der Lage des Plangebietes für den räumlichen Untersuchungsbereich der Umweltprüfung für abiotische und biotische Schutzgüter der Geltungsbereich des Bebauungsplans als ausreichend angesehen wird.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit wird davon ausgegangen, dass Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf den Menschen zu treffen sind und lärmrelevanten Auswirkungen der geplanten Nutzungen unter Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Baugebiete zu bewerten sind.

1.1.2.3 Inhaltliche Abgrenzung (Umwelterheblichkeit)

Folgende umwelterheblichen Wirkfaktoren des Bebauungsplans können prinzipiell auftreten:

- Flächeninanspruchnahme,
- Lärmimmission,
- Schadstoffimmission (Luftschadstoffe inkl. Staub, Abfall, Abwasser),
- Geruchsmission,
- Lichtmission,
- Erschütterungen,
- visuelle Wirkung.

Nicht alle Schutzgüter gem. § 1 BauGB müssen dabei in gleicher Art und Weise oder überhaupt von diesen Wirkfaktoren betroffen sein.

Planbedingt und am konkreten Untersuchungsraum ist zu prüfen, ob die prinzipiell in Betracht kommenden Wirkfaktoren überhaupt und in welcher Art und Weise auf die Schutzgüter wirken.

Das Auftreten der Wirkfaktoren bei diesem Vorhaben und deren Ausmaß wurden im Rahmen der Umweltprüfung wie folgt beurteilt.

Flächeninanspruchnahme

Mit Umsetzung der Planinhalte erfolgt eine Flächeninanspruchnahme. Empfindlich gegenüber dieser Flächeninanspruchnahme sind die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser/Grundwasser sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Somit ist der Wirkfaktor Flächeninanspruchnahme untersuchungserheblich.

Lärmimmissionen

Die in Umsetzung der Planinhalte zu erwartenden Lärmimmissionen der künftigen baulichen Anlagen, resultierend aus dem Betrieb der Anlagen selbst (Lüftungsanlagen) aus dem erforderlichen Lieferverkehr (Anlieferung/Warenumschlag) und aus dem Kundenverkehr aufgrund der Zu- und Abfahrten zu den geplanten Parkplätzen, sind grundsätzlich untersuchungserheblich.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung teilte das Landesamt für Umwelt (LfU) mit, dass zur Ermittlung der zu erwartenden Schallimmissionen eine Einzelfallbetrachtung erforderlich ist, mit deren Hilfe die durch den Betrieb des Einkaufszentrums zu erwartenden Schallimmissionen prognostiziert werden.

Durch eine gezielte Planung und Konzeption der Betriebsstätten, der Erschließung, der Anlieferbereiche und Stellplätze sowie der technischen Anlagen ist sicherzustellen, dass die schutzwürdigen Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebietes nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Luftverunreinigende Stoffe und Gerüche/Schadstoff- und Geruchsmissionen

Mit Ausnahme evtl. auftretender Staubimmissionen während der Phase der Errichtung zulässiger baulicher Anlagen (Bauphase) oder verkehrsbedingter Schadstoffimmissionen des Liefer- und Kundenverkehrs während des Betriebes konnten zu Beginn des Verfahrens keine Anhaltspunkte ermittelt werden, die eine vertiefende Betrachtung planbedingter Schadstoffimmissionen/Geruchsmissionen erforderlich machen.

Insgesamt sind die Wirkfaktoren „Schadstoff- und Geruchsmissionen“ im Rahmen dieser Umweltprüfung grundsätzlich berücksichtigungswürdig.

Lichtimmissionen und Erschütterungen

Aufgrund der geplanten Nutzung als Einzelhandelsstandort lassen sich keine Anhaltspunkte erkennen, die zu einer generellen Untersuchungserheblichkeit der Wirkfaktoren „Lichtimmissionen und Erschütterungen“ im Rahmen der Umweltprüfung dieses Plans führen. Zwar kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im Zuge der Errichtung baulicher Anlagen zu Lichtimmissionen oder Erschütterungen kommt, diese sind dann jedoch lediglich als „baubedingt“ zu bewerten, deren Auftreten zeitlich beschränkt ist, so dass eine weitere Untersuchung im Rahmen der Umweltprüfung nicht erforderlich ist.

Insofern wird davon ausgegangen, dass die Wirkfaktoren „Lichtimmissionen und Erschütterungen“ im Rahmen dieser Umweltprüfung grundsätzlich nicht weiter untersuchungserheblich sind. Sofern bei einzelnen Schutzgütern dennoch Anhaltspunkte für eine spezielle Untersuchungsrelevanz bestehen, erfolgt die Untersuchung im Einzelnen schutzgutbezogen.

Visuelle Wirkung

Aufgrund der bereits bestehenden visuellen Vorprägung des Gesamtbereiches ist nicht zu erwarten, dass die Umsetzung der Planinhalte zu einer wesentlichen Veränderung gegenüber des bisherigen Landschaftsbilds führt, so dass die planbedingten visuellen Beeinträchtigungen bereits im Vorfeld in ihrer Wirkung zu relativieren sind.

Visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der bestehenden Vorprägung des Gebietes insgesamt nicht grundsätzlich untersuchungserheblich. Ungeachtet dessen erfolgt eine Bewertung der Planung hinsichtlich der Wirkung auf das Landschaftsbild.

1.1.3 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung

1.1.3.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich zu berücksichtigen. § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die u. a. den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden fordern, z. B. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.

Berücksichtigung:

Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung auf der Grundlage des Umweltberichtes zum Bebauungsplan sowie durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Dem Bundesnaturschutzgesetz als Rahmengesetz des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die Ziele in § 1 BNatSchG vorangestellt. Danach sind Natur und Landschaft „aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und im unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.“

Werden durch den Bebauungsplan Gestalt- oder Nutzungsänderungen vorgenommen, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, liegen nach § 14 BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Diese sind nach § 15 BNatSchG vorrangig zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind, in zeitlichem Zusammenhang zum Eingriff, auszugleichen oder zu ersetzen.

Gemäß § 18 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt sind oder zulässig waren, müssen gem. § 1a Abs. 3 BauGB nicht ausgeglichen werden.

Schutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder gesetzlich geschützte Biotope nach den §§ 22 – 30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Artenschutz nach BNatSchG

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und

Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor. Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

§ 45 Abs. 7 BNatSchG bestimmt, dass die zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 im Einzelfall Ausnahmen auch aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art zulassen können.

Die **Berücksichtigung** erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung sowie durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, soweit erforderlich. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung wird aufgrund der vorhandenen Bestandssituation über eine vereinfachte tabellarische Vergleichsbilanzierung mit verbaler Erläuterung der Eingriffswirkung und daraus abgeleiteter Kompensationserfordernisse vorgenommen. Auf eine grafische Darstellung der Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege in einem separaten Plan wird verzichtet, da die Festsetzungsabsichten des Bebauungsplans eine ausreichende Grundlage zur nachvollziehbaren Integration der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bieten.

Die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung auf der Grundlage einer faunistischen Kartierung und ggf. durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, soweit erforderlich.

Schutzgebiete

FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete (EU SPA)

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine Natura 2000-Gebiete, die Außengrenzen der nächstgelegenen FFH-Gebiete sind in östlicher und westlicher Richtung jeweils über 900 m entfernt.

Bundes-Bodenschutzgesetz

Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Neben den natürlichen Funktionen (Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Medium für Wasser- und Nährstoffkreisläufe, Filter-, Puffer-, und Stoffumwandlungseigenschaften) sind die Funktionen als Archiv der natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen zu beachten.

Bundes-Immissionsschutzgesetz

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) setzt die Anforderungen der EG-Luftqualitätsrahmenrichtlinie und ihrer beiden Tochtrichtlinien in deutsches Recht um. Gemäß § 1 Abs. 1 BImSchG ist es der Zweck dieses Gesetzes, Menschen, Tiere und

Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

In der 22. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (22. BImSchV) erfolgt die Festlegung konkreter Grenzwerte sowie Alarmschwellen für relevante Luftschadstoffe wie Stickstoffoxid, Feinstaub und Benzol.

Das Plangebiet und sein Umfeld zählen nicht zu den Bereichen mit besonders hoher Luftbelastung.

Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht.

Lärmschutz

Zur Beurteilung der Lärmsituation im Städtebau stehen die Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 zur Verfügung. Danach soll für allgemeine Wohngebiete jeweils ein Beurteilungspegel von 55 dB (A) am Tage und 45 dB (A) in der Nacht für Verkehrslärm (bzw. 40 dB (A) für Industrie, Gewerbe und Freizeitlärm) nicht überschritten werden. Diese Orientierungswerte sind bereits auf den äußeren Rand der Bebauung oder der überbaubaren Grundstücksflächen bezogen. Als Beurteilungszeit gelten am Tage die Stunden zwischen 6.00 und 22.00 Uhr, in der Nacht die Zeit von 22.00 – 6.00 Uhr.

Die TA-Lärm gilt für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen, z. B. im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm entsprechen weitestgehend den Orientierungswerten der DIN 18005.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen gemäß TA-Lärm die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30 dB(A) tags und um nicht mehr als 20 dB(A) nachts überschreiten.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den angegebenen Orientierungs- bzw. Richtwerten nicht um gesetzliche Grenzwerte handelt, die in jedem Einzelfall zwingend einzuhalten sind. Dennoch sind sie eine wichtige Grundlage im Rahmen des städtebaulichen Abwägungsprozesses.

In den §§ 41 bis 43 BImSchG wird ebenfalls die Lärmvorsorge behandelt. Hierbei finden die Belange des Lärmschutzes beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen und Schienenwegen Berücksichtigung. 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 in der Regel eine Lärmvorsorge in Form aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV betragen für die im Süden angrenzenden allgemeinen Wohngebiete tagsüber 59 dB (A) und nachts 49 dB (A).

Berücksichtigung

Die Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes erfolgt auf der Grundlage eines gesondert beauftragten Fachgutachtens und soweit bauplanungsrechtlich umsetzbar durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

Die erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz wurden im Bebauungsplan festgesetzt und im Durchführungsvertrag (DV) verankert (vgl. Kap. 5.5 der Begründung).

Unabhängig davon ist im Rahmen des Bauantrags der vollumfängliche Lärmschutznachweis nach TA Lärm zu führen.

1.1.3.2 Fachplanungen

Flächennutzungsplanung

Der genehmigte Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Zossen stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar. Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stehen im Widerspruch zu den geplanten Flächenausweisungen des FNP.

Berücksichtigung

Der FNP wird zum nächstmöglichen Zeitpunkt geändert und an die Inhalte des B-Planes angepasst.

Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming

Nach der geltenden Baumschutzverordnung des Landkreises (BaumSchVO TF) sind gemäß § 1 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm als gemessen in einer Höhe von 1,3 m, geschützt. Unter die Baumschutzverordnung fallen außerdem alle Bäume, die als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme gepflanzt wurden. Ausgenommen sind Obstbäume, abgestorbene Bäume, Pappeln, Baumweiden, Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Gartenanlage, Bäume auf Wohn- und Wochenendgrundstücken bis maximal zwei Wohneinheiten, sowie Bäume die zu gewerblichen Zwecken genutzt werden.

Baumeigentümer sind dazu verpflichtet, ihre Bäume zu erhalten, zu pflegen und entstandene Schäden zu sanieren. Außerdem sind schädigende Einwirkungen an Bäumen zu unterlassen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich außerhalb der Waldfläche insgesamt 10 geschützte Bäume, die bei einer Bebauung der Fläche gefällt werden müssen.

Berücksichtigung

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die nicht zum Wald gehörenden Einzelbäume im Plangebiet entsprechend der Baumschutzsatzung in der Umweltprüfung berücksichtigt und nach den Maßgaben der Baumschutzsatzung ersetzt.

Denkmalschutz - BbgDSchG

Im Plangebiet sind keine Denkmale vorhanden.

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

2.1.1 Schutzgut Mensch

Immissionsschutz:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortszentrums des Ortsteils Wünsdorf an der stark befahrenen Berliner Allee (B96). Nördlich der Fläche an der Gutstedtstraße befinden sich ein Einkaufsmarkt und weitere Gewerbebetriebe. Im Süden schließen sich in einer Entfernung von ca. 50 m Wohnnutzungen (Mehrfamilienhäuser) an. Östlich der Berliner Allee gibt es ein Seniorenheim sowie weitere Wohn- und Geschäftshäuser.

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage inmitten des Siedlungsbereichs insbesondere durch Verkehrslärm vorbelastet.

Altlasten:

Für das Plangebiet wurde eine Altlastenuntersuchung¹ durchgeführt. Hinweise auf Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor. Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch sowie für das Grundwasser kann im Ergebnis der Untersuchungen ausgeschlossen werden.

2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**Potentielle natürliche Vegetation**

Die „Potentielle Natürliche Vegetation (PNV)“ beschreibt jene Vegetationsdecke, die unter den derzeitigen Klima- und Bodenbedingungen sowie Wasserverhältnissen ohne weitere Einwirkung des Menschen auf natürliche Weise zu erwarten wäre. Im Plangebiet sind dies nach Angaben des Landschaftsplans (Abb. 4) bodensaure grundwasserferne Drahtschmielen-Eichenwälder im Komplex mit Straußgras-Eichenwald aus Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Eiche, Übergangsform (*Quercus petraea* x *robur*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Waldkiefer (*Pinus sylvestris*),

Biotoptypen

Auf der Grundlage des amtlichen Lageplans wurde eine Biotoptypenkarte im Maßstab 1:500 (im Original) auf der Basis der Kartierungsanleitung der Biotopkartierung (siehe Anlage zur Begründung) Brandenburg erstellt. Dabei wurden folgende Biotoptypen im Plangebiet (11.690 m²) und auf den unmittelbar angrenzenden Flächen kartiert und entsprechend ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bewertet:

Tabelle: Biotoptypen

Zahlen-codierung	Kartiereinheit	Fläche m ²	Gefährdung/Schutz nach Biotopkartierung Bbg. und BNatSchG
03249	Sonstige ruderale Staudenfluren (Straßenbegleitgrün)	823	nicht gefährdet
051612	Artenreicher Zier- und Parkrasen, mit locker stehenden Bäumen	702	nicht gefährdet
071411*	Allee, mehr oder weniger geschlossen überwiegend heimische Baumarten	-	geschützt
088290	Naturnahe Laubwälder und Laub-Nadel-Mischwälder mit heimischen Baumarten	7.651	nicht gefährdet
12641	Parkplatz, nicht versiegelt	572	nicht gefährdet
12612	Straße mit Asphalt oder Betondecke	1.942	nicht gefährdet

* Lage außerhalb Plangebiet

Vegetation

Der größte Teil des Plangebietes ist mit einem nährstoffreichen Laubwald bewachsen, der eine dichte und ausgeprägte Strauch- und Baumschicht aufweist. Der artenreiche Bestand besteht aus Gemeiner Kiefer (*Pinus sylvestris*), Eschenahorn (*Acer negundo*), Weiss-Birke (*Betula pendula*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Hybrid-Pappel (*Populus x hybrida*), Winterlinde (*Tilia cordata*) und Flatterulme (*Ulmus laevis*).

In der Strauchschicht wachsen Berg-, Spitz- und Feldahorn, Kreuz- und Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schneebeere, Gemeine Esche, Gewöhnliche Traubenkirsche, Gemeine Kiefer, Geißblatt, Hartriegel, Flieder, Hundsrose, Europäischer Pfeifenstrauch.

Die Krautschicht ist gering ausgebildet und durch wenige Stickstoffzeiger geprägt. Neben Schöllkraut, Knoblauchsrauke, Klettlabkraut, Sauerampfer, Großer Brennnessel und

¹ Ingenieurbüro J. Markau: Bericht Nr. 340/2017/A; Altlastenerkundung auf dem Grundstück Berliner Allee/Gutstedtstraße in 15809 Zossen, OT Wünsdorf vom 19.01.2018

Löwenzahn fällt der Aufwuchs von Bäumen wie Ahorn auf. Stellenweise ist der Wald durch Abfälle vermüllt.

Im Südwesten des Plangebietes besteht ein teilversiegelter Parkplatz, der von Baumbe-
standen Grünstreifen gliedert wird. Auf dieser nicht zum Wald gehörenden Teilfläche
stehen 10 nach Baumschutzverordnung Teltow-Fläming geschützte Bäume, weitere 8
Bäume mit Stammumfang < 60 cm sind nicht geschützt.

Tabelle: geschützte Bäume im Plangebiet

Nr.	Baumart	Stamm	Krone	Vitalität / Schadstufe	Ersatzpflanzung
	Grau unterlegt nach Baum- SchVO nicht ge- schützter Baum	Umfang in cm nach BaumSchVOT-F geschützt sind Bäume mit StU ab 60 cm außer Obstbäumen, Weiden und Pappeln.	Durchmesser in m	0 gesund bis leicht geschädigt, 0-10% 1 geschädigt, 10-25% 2 stark geschädigt, 25-60 % 3 sehr stark geschädigt, 60-90 % 4 absterbend bis tot, 90-100 %	Anzahl Ersatzpflanzung Qualität: 2xv., m.B. StU 12-14 cm
1	Flatter-Ulme	152	10	0	8
2	Spitz-Ahorn	171	12	1	8
3	Stiel-Eiche	64	6	1	1
4	Gem. Kiefer	61	2	1	1 abzügl. 1 Stck = 0
5	Gem. Kiefer	62	3	1	1 abzügl. 1 Stck = 0
6	Stiel-Eiche	64	5	1	1
7	Spitz-Ahorn	63	5	1	1
8	Spitz-Ahorn	72	6	1	1
9	Spitz-Ahorn	63	5	1	1
10	Eschen-Ahorn	75/75	10	0	4
SUMME					25

Waldflächen

Nach Mitteilung des Landesbetriebs Forst sind auf den Flurstücken 278 und 465 Waldflä-
chen in einer Größe von insgesamt 8.107 m² betroffen.

Ein Teil dieser Flächen weist allerdings keine Waldeigenschaft mehr auf, da sie als Park-
platz, versiegelte Zufahrt und gärtnerisch gestaltete Grünflächen genutzt werden. Nach
Bioptypenkartierung und Flächenermittlung mit CAD hat der Wald im Plangebiet eine
Fläche von 7.651 m² davon 3.266 m² auf dem Flurstück 465 und 4.385 m² auf dem Flur-
stück 278. Auf den bestehenden Waldflächen ist gemäß Waldfunktionenkartierung (Stand:
16.04.2018) neben der Nutzfunktion auch die Sichtschutzfunktion (Sichtschutzwald - WF
4100) und die Erholungsfunktion (Erholungswald Stufe 2 – WF 8102) festgelegt.

Die Vereinbarkeit der Waldumwandlung mit den Zielen der Raumordnung und Landespla-
nung ist gegeben, da die Fläche im FNP der Stadt Zossen bereits als gemischte Baufläche
dargestellt ist.

Der Verlust von Wald ist bei Inanspruchnahme nach den Regelungen des Landeswaldge-
setzes zu ersetzen. Die Kompensationsmaßnahmen für die Waldinanspruchnahme wer-
den im Bebauungsplan nach Art und Umfang flurstücksgenau geregelt. Die zeitliche Ab-
folge der Maßnahmen, die besonderen Genehmigungstatbestände (z. B. nach Natur-
schutzrecht) wird abschließend im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan dargelegt.

Biotope - Bewertung

Das Plangebiet hat mit seinem naturnahen Laubwaldbestand mit einer beträchtlichen Anzahl von Höhlenbäumen eine hohe Bedeutung für den Artenschutz und weist zusätzlich nach Baumschutzverordnung geschützten Baumbestand auf.

Parkplatzflächen, Verkehrsflächen, einschließlich Straßenbegleitgrün und gärtnerisch gestaltete Freiflächen haben dagegen nur geringe Bedeutung für den Biotopschutz. Biotope, die nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt sind, kommen im Plangebiet nicht vor.

Faunistische Artenausstattung und Bewertung

Für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse liegen aktuelle Nachweise aus einer faunistischen Kartierung für das Plangebiet vor. Von artenschutzrechtlicher Relevanz sind neben dem Gehölzbestand vor allem Höhlenbäume, die dauerhaft geschützte Lebensstätten für Höhlenbrüter und Fledermäuse aufweisen können.

Für alle übrigen Artengruppen erfolgte eine Potenzialanalyse zu deren Vorkommen im Plangebiet. Wesentliche Grundlage für die Ableitung von potenziell vorkommenden Arten stellt neben der geographischen Verbreitung, die Habitatansprüche der Arten und die Habitateneignung des Wirkraumes dar. Anhand der vorhandenen Biotope bzw. Lebensräume wird abgeschätzt, welche Arten im Untersuchungsraum zu erwarten sind.

Im Rahmen einer Relevanzprüfung werden die europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch die Planung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen.

Dies sind Arten,

- die im Land Brandenburg gem. Roter Liste ausgestorben oder verschollen sind,
- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,
- deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z. B. Hochmoore, Gewässer, Trockenrasen) und
- deren Wirkungsempfindlichkeit so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Für zahlreiche Arten können ohne eine vertiefende Darstellung Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden, da diese im Wirkungsbereich des Planvorhabens keine Vorkommen besitzen bzw. deren Auftreten im Untersuchungsgebiet keine verbotstatbeständige Betroffenheit auslöst.

Das Vorkommen folgender europarechtlich geschützter Arten/Artengruppen wird im Plangebiet ausgeschlossen:

- Alle Landsäuger (ausgenommen Fledermäuse) und im Wasser lebenden Säugetiere (z. B. Wolf, Biber, Fischotter mangels geeigneter Lebensräume)
- Alle Amphibien (mangels geeigneter Fortpflanzungsstätten im Wirkraum des Vorhabens)
- Alle Reptilien, mangels offener, stark besonnener und kleinteilig strukturierter Offenlandbiotope
- Alle Libellen (mangels Gewässer in ausreichender Gewässergüte und Ausprägung)
- Alle gewässerbewohnenden Käfer (mangels geeigneter Gewässer)
- Alle holzbewohnenden Käfer (mangels älterer oder absterbender Laubbäume mit Stammhöhlungen)
- Alle Schmetterlingsarten (mangels vorhandener Wirtspflanzen)
- Alle Fischarten (in Brandenburg kommen keine Fischarten nach Anhang IV vor)

- Alle Weichtiere (mangels Gewässern innerhalb des Plangebietes)

Eine weitere Betrachtung dieser Tiergruppen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgte aus diesem Grund nicht.

Als für das Plangebiet relevante Artengruppen bleiben die Brutvögel und Fledermäuse.

Zur Ermittlung des Vorkommens geschützter Tierarten wurde von Mai bis Ende Juni 2017 eine Brutvogelkartierung sowie die Kartierung und Untersuchung von Höhlen auf Höhlenbrüter sowie von potentiellen Sommerquartieren von Fledermäusen durchgeführt².

Brutvögel

Innerhalb und unmittelbar angrenzend an das Plangebiet wurden im Frühjahr 2017 insgesamt 19 Brutvogelarten mit insgesamt 39 Brutpaaren festgestellt.

Von den ermittelten Arten gilt eine Art (Star) gemäß Roter Liste Deutschlands als gefährdet. Eine weitere Art (Grauschnäpper) ist auf der Vorwarnliste zur Roten Liste Brandenburgs aufgeführt. Alle europäischen Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG besonders geschützt.

Im Waldbestand wurden 11 Bäume mit Höhlen bzw. Baurissen festgestellt. Ein Höhlenbaum wird vom Kleiber, zwei von der Blaumeise, eine vom Star, zwei von der Kohlmeise sowie einer vom Buntspecht bewohnt.

Tabelle: Brutvogelarten und Brutpaare im Untersuchungsgebiet

Artname		Rote Liste		EU-VSRL 79/409/EWG	Schutzstatus nach	Anzahl Brutpaare	Art-Kür- zel
deutsch	wissenschaftlich	BB	D	Anhang I	BNatSchG		
Amsel	<i>Turdus merula</i>				b	4	A
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>				b	2	Bm
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>				b	4	B
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>				b	1	Bs
Elster	<i>Pica pica</i>				b	1	E
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>				b	1	Fi
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	V			b	1	Gs
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>				b	1	Kb
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>				b	1	Kl
Kohlmeise	<i>Parus major</i>				b	2	K
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>				b	6	Mg
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>				b	1	N
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>				b	4	Rt
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>				b	2	R
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>				b	1	Sd
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>		3		b	2	S
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>				b	2	Sti
Sumpfmehle	<i>Poecile palustris</i>				b	1	Sum
Waldbaumläufer	<i>Certhia familiaris</i>				b	1	Wb

RL D: Rote Liste Deutschland (Grünberg et al. 2015)

RL BB: Rote Liste Brandenburg (Ryslavý et al. 2008)

Gefährdungskategorien: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = Gefährdet, 4 = potenziell gefährdet, V = Vorwarnliste

² DR. CARSTEN HINNERICHS: Plangebiet Wünsdorf-Waldstadt, Brutvogelkartierung, Kartierung von Höhlen, Kontrolle auf Höhlenbrüter, Erfassung potentieller Fledermaus-Sommerquartiere, Endbericht Juni 2017

EU-VSRL = EU-Vogelschutzrichtlinie, Anhang I (79/409/EWG)

BNatSchG = Schutzstatus gemäß § 7 BNatSchG b= besonders geschützt; s= streng geschützt

Fledermäuse

Im Rahmen der Nachtbegehungen konnten nur in der Umgebung des Plangebietes jagende Fledermäuse festgestellt werden. Auch an den untersuchten Baumhöhlen gab es keine indirekten Hinweise auf Fledermäuse wie z. B. Kot am Höhleneingang oder Verschmutzungen.

Aufgrund des reichlichen Angebots an Höhlen bzw. Baumrissen ist das Vorkommen von Fledermäusen aber nicht auszuschließen, da Sommerquartiere oft nur wenige Tage genutzt werden.

Bewertung

Der dichte Laubholzbestand bietet einer ganzen Reihe von Buschbrütern, wie Mönchsgrasmücke, Amsel und Nachtigall, und Höhlenbrütern, wie Kohlmeise, Star, Blaumeise und Kleiber, aber auch Kronenbrüter, wie Buchfink und Ringeltaube geeignete Brutmöglichkeiten. Dass sich nach der Brutzeit einige Gastvögel im Untersuchungsgebiet aufhalten, zeigt, dass die Nahrungsausstattung ebenfalls günstig ist.

Alle ermittelten Arten sind typische Arten von Parks, Laubwäldern und kommen, abgesehen von Star (RL D 3) und Grauschnäpper (Vorwarnliste zu RL Bbg) verbreitet vor. In der kleinflächigen Struktur hat sich eine recht hohe Artenzahl angesiedelt. Aufgrund des Baumbestands und weiterer Büsche in der Umgebung ist das Untersuchungsgebiet offensichtlich mit Gehölzen und Waldgebieten in Wünsdorf vernetzt. So gibt es Flächen mit vergleichbarer Habitatausstattung südlich und südöstlich der Gutstedtstraße sowie östlich des Glashüttenrings.

Mit Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans (Rodungs- und Baumaßnahmen) können durch die Beschränkung notwendiger Baumfällungen sowie der erforderlichen Beseitigung von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutperiode und Zeiten, in denen Fledermäuse in frostsichere Winterquartiere wechseln, d. h. nur in der Zeit von Mitte November bis Ende Februar, geeignete Vermeidungsmaßnahmen im Sinne des besonderen Artenschutzes gefunden werden.

Nester der nach Bundesartenschutzverordnung geschützten hügelbauenden Waldameisen konnten im Frühjahr 2017 im Bereich der Waldflächen nicht festgestellt werden.

Tabelle 5: Schutzgut Arten und Biotope

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Arten- und Lebensraumfunktion/Habitatfunktion	- mittel, in naturnahen Laubwaldbeständen mit Vorkommen störungsunempfindlicher Vogelarten der Parks und Siedlungsbereiche - gering, in intensiver genutzten Bereichen (Parkplatz) - räumliche Vernetzung mit benachbarter Waldfläche im Osten und ähnlichen Biotopen im näheren Umfeld
Spezielle Lebensraumfunktion	- Vorkommen dauerhaft geschützter Lebensstätten (Baumhöhlen) im Wald, potentielle Sommerquartiere von Fledermäusen.

2.1.3 Schutzgebiete

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile sowie geschützte Biotope und Alleen sind von der Planung nicht betroffen. Die Allee an der Berliner Straße wird durch die Planung nicht tangiert, da die Erschließung der Einzelhandelsstandorte über die Gutstedtstraße erfolgt.

2.1.4 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Baruther Urstromtals in einer Höhe zwischen 49 und 50 m NHN. Das Relief ist flach. Das geologische Ausgangssubstrat des Planungsgebiets besteht aus Talsanden der Weichseleiszeit. Es handelt sich gemäß der Bodenkarte des Landschaftsplans (Karte 3) um sandige Böden mit mittlerem Ertragspotenzial. Im Rahmen der durchgeführten Bodenuntersuchung (24 Rammkernsondierungen bis 3 m Tiefe) wurde im Plangebiet eine 0,5 – 2 m mächtige künstliche Auffüllung festgestellt, die aus Mittel- und Feinsanden mit schluffigen oder grobkörnigen Beimengungen, die überwiegend geringe Anteile (< 3%) an Bauschutt enthalten, festgestellt. Bei 5 Bohrungen wurden auch deutlich höhere Bauschuttanteile von 15-70% in der Aufschüttung festgestellt.

Bewertung

Der Boden ist aufgrund des festgestellten Auffüllungshorizonts im gesamten Plangebiet anthropogen überprägt. Das Aufschüttungsmaterial weist in allen untersuchten Mischproben PAK-Gehalte auf, die bei einer Bewertung nach TR Boden/LAGA zu einer Zuordnung in die Klasse Z 2 führen.

Auf den vollversiegelten Verkehrsflächen (1.942 m²) sind die Bodenfunktionen nicht mehr vorhanden. Die Parkplatzflächen im Plangebiet (572 m²) sind durch Fahrzeugverkehr stark verdichtet.

Die Böden im Plangebiet weisen eine allgemeine Funktionsausprägung auf. Besondere Funktionen als Lagerstättenressource, bzw. als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind nicht betroffen. Bodendenkmale sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

Die vorhandenen Bodenarten sind keine Sonderbodenformen, die aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders bedeutsam sind.

Altlasten konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Die im Rahmen der Bodenuntersuchungen festgestellten Bodenverunreinigungen sind vermutlich auf die Bauschuttauffüllung zurückzuführen.

Tabelle: Bewertung Schutzgut Boden

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Puffer- und Filterfunktion	gutes Filtervermögen und geringe Pufferfunktion durch hohen Sand- und geringen Lehmanteil; Funktionsfähigkeit durch im Auffüllungshorizont vorhandener Schadstoffe (PAK) eingeschränkt auf versiegelten Flächen nicht relevant
Infiltrationsfunktion	hohe Infiltration von Niederschlagswasser wg. hohen Sandanteils im Boden, (die Versickerungsrate ist nicht mit der Grundwasserneubildungsrate gleich zu setzen, da diese zusätzlich noch vom Flurabstand und der Vegetationsschicht abhängig ist) auf versiegelten Flächen nicht vorhanden
Erosions-/Bodenschutzfunktion	Erosionswiderstand gegenüber Wasser aufgrund des Reliefs und Vegetationsbedeckung gegeben, auf versiegelten Flächen nicht relevant
Lebensraumfunktion	Lebensraumeignung durch gestörtes Bodenprofil (Auffüllung) insgesamt gering auf versiegelten Flächen nicht relevant
Biotische Ertragsfunktion	mittlere natürliche Ertragsfähigkeit durch nährstoffarme Bodenbasis (außerdem Austrocknungsgefährdung, eingeschränkte Sorptionsfähigkeit) auf versiegelten Flächen nicht vorhanden
Funktion als Lagerstättenressource	nicht relevant
Dokumentationsfunktion als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte	Bodendenkmale nicht bekannt

2.1.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Für den oberen Grundwasserleiter wird eine Grundwasserhöhe von 38,0 – 38,5 m NHN bei gespannten Grundwasser-
verhältnissen angegeben³. Der Flurabstand liegt zwischen 10 – 20 m. Aufgrund des großen Flurabstands ist der erste Grundwasserleiter gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.

Der Geschütztheitsgrad des Grundwassers ist im Landschaftsplan (Karte 4) mit sehr hoch angegeben. Das Rückhaltevermögen ist sehr hoch und die Verweildauer des Sickerwassers beträgt mehr als 25 Jahre.

Bewertung

Das Plangebiet liegt in der Zone, in der das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt ist. Es befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutz-
zonen und weist keine besondere Bedeutung für die langfristige Sicherung von Trinkwasservorkommen auf.

Die abflussdämpfende Wirkung ist aufgrund des sandigen Bodens und des geringen Versiegelungsgrades hoch. Der Beitrag des Planungsgebietes zur Grundwasseranreicherung ist aufgrund der vorhandenen Versiegelung und der Vegetationsbedeckung eines großen
Teils der Fläche sowie des großen Flurabstands als mäßig einzuschätzen.

Tabelle: Bewertung Schutzgut Wasser

Funktionen (it. HVE)	Bewertung
Grundwasserschutzfunktion	Hoch wegen großem Flurabstand
Grundwasserneubildungsfunktion	im Gebiet insgesamt gering, wegen relativ geringem Jahresniederschlag (ca. 551 mm/a), hohem Grundwasserflurabstand (10-20 m) und Vegetationsbedeckung (Wald)
Oberflächenwasserschutzfunktion	nicht relevant
Abflussregulations- und Retentionsfunktion	Vegetation reduziert und verzögert Abfluss von Niederschlagswasser, insgesamt sehr gering wg. Relief- und Bodenverhältnissen. Auf den versiegelten Flächen ist diese Funktionsfähigkeit aufgehoben
Trinkwasserschutzfunktion	Fehlend, Lage außerhalb von Trinkwasserschutzzonen

2.1.6 Schutzgut Klima / Lufthygiene

Klima

Der Gesamttraum liegt an der Grenze zwischen atlantischer und kontinentaler Klimagesamprägung im Bereich des Ostdeutschen Binnenklimas. In diesem Bereich klingen atlantische Einflüsse allmählich aus und kontinentale Einflüsse kommen zur Geltung. Merkmale sind relativ kalte Winter und trockene, heiße Sommer. Gemäß Landschaftsplan der Stadt Zossen (Abb. 4) liegt das Plangebiet in einem Bereich mit durchschnittlichem Jahresniederschlag von ca. 540 – 564 mm und gehört damit zu den trockensten Gebieten im Stadtgebiet mit relativ geringer Luftfeuchtigkeit.

Das Januarmittel liegt bei -1°C, das Julimittel bei 19°C. Die durchschnittliche Dauer der frostfreien Periode beträgt 180 Tage. Es wehen überwiegend westliche Winde.

³ LANDESAMT FÜR BERGBAU, GEOLOGIE UND ROHSTOFFE (Hrsg.): Karte der oberflächennahen Hydrogeologie (HYK 50-1), M 1:10 000

Lufthygiene

Das Plangebiet liegt in einem Siedlungsbereich mit hohem Durchgrünungsgrad und mittlerer klimatischer Belastung (Landschaftsplan, Karte 5). Im Geltungsbereich des B-Plans und auf angrenzenden Flächen befinden sich keine nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen. Durch die Verkehrsimmissionen besteht unmittelbar angrenzend an die Berliner Allee im Plangebiet eine erhöhte lufthygienische Vorbelastung.

Bewertung

Aufgrund der Lage im durchgrüneten Siedlungsraum ist im Ortszentrum von Wünsdorf ein gegenüber Freilandverhältnissen nur mäßig belastetes Klima anzutreffen.

Durch die Waldbedeckung herrschen im Plangebiet selbst ausgeglichene klimatische Bedingungen. Dieser Sachverhalt ist v.a. an sonnigen Sommertagen von Bedeutung, da sich die Flächen im Tageslauf nicht ungehindert aufheizen können und ein Großteil der Wärmeenergie durch die Evapotranspiration des unversiegelten Bodens und der Gehölze abgebaut wird. Daher sind diese Bereiche als Frischluftentstehungsflächen von besonderer Bedeutung. Diese kann über Luftaustauschvorgänge in angrenzende Siedlungsgebiete fließen, so dass hier eine Verbesserung der Lufthygiene erreicht wird. Somit besitzt der Wald im Plangebiet eine wichtige Klimaausgleichsfunktion. Zusätzliche positive Wirkungen ergeben sich aus der Bedeutung von Gehölzen für den Abbau des Kohlendioxidgehaltes in der Atmosphäre. Nur im Holz kann langfristig Kohlenstoff gespeichert werden. Wälder besitzen daher eine herausragende Rolle in der Reduzierung des Treibhausgases Kohlendioxid.

Für das Untersuchungsgebiet ist aufgrund der Lage unmittelbar angrenzend an die B 96 von einer geringen Vorbelastung mit Luftschadstoffen auszugehen. Daher ist von einer geringen bis mittleren Empfindlichkeit des Schutzgutes Luft gegenüber zusätzlichen Luftschadstoffimmissionen auszugehen.

Durch die Verschärfung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen und durch die Einhaltung der gesetzlichen Regelwerke konnte in den vergangenen Jahren im Land Brandenburg eine deutliche Verringerung der Luftbelastung und eine Verbesserung der Luftgüte erreicht werden.

Tabelle: Bestandsbewertung Klima/Luft

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Bioklimatische Ausgleichsfunktion	im bewaldeten Teil hoch aufgrund klimatisch ausgleichender Wirkungen der Waldflächen nur sehr geringe Veränderung gegenüber Freilandklima aufgrund geringer Versiegelung und dichter Vegetationsbedeckung
Immissionsschutz- und Luftregenerationsfunktion	zusammenhängende Großgehölzstrukturen im Plangebiet und auf östlich angrenzenden Flächen, insgesamt mäßige lufthygienische Belastungen in der Form staub- und gasförmiger Immissionen durch Straßenverkehr (B 96).

2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild

Im Rahmen der Bewertung des Schutzgutes wird in erster Linie das Ortsbild analysiert, wobei die verschiedenen Flächennutzungen und Raumstrukturen auf ihre Eignung für die landschaftsgebundene Erholung (v. a. Wandern, Spaziergehen, Radfahren) überprüft werden. Als Kriterien dienen hier die Begriffe „Vielfalt, Eigenart und Schönheit“ (vgl. § 1 Abs. 4 BNatSchG).

Als bedeutsam werden in dieser Hinsicht Räume mit abwechslungsreichen gegliederten Landschaftsbildern, hohen Anteilen regionaltypischer und geringen Anteilen störender

Elemente angesehen (vgl. auch RIEDEL & LANGE 2001)⁴. Von geringer Bedeutung sind dagegen großflächige eintönige Landschaftsräume ohne gliedernde Elemente. Hierbei spielt auch die Erlebbarkeit der Landschaft, d. h. die Ausstattung mit Wegen, eine Rolle. Belastungsflächen, die im Sinne des Landschaftserlebens als störend empfunden werden, werden ebenfalls ermittelt.

Das Ortsbild im stark durchgrünten Siedlungsbereich des OT Wünsdorf wird geprägt durch straßenbegleitende Bebauung mit hohem Grünanteil auf Baugrundstücken und den mosaikartigen eingestreuten Waldflächen auf unbebauten Grundstücken. Das Siedlungsgebiet weist einen mittleren Erlebniswert auf (Landschaftsplan, Karte 6).

Im Plangebiet übernehmen die Waldflächen eine abschirmende und gleichzeitig auflockernde Funktion zwischen Wohnbebauung und gewerblichen Nutzungen.

Bewertung

Das Landschaftsbild wird durch seine Eigenart, Vielfalt und Schönheit definiert und ist somit ein wesentliches Kriterium zur Eignung von Landschaften für die Erholung und das Landschaftsempfinden des Menschen.

Naturraumtypische Landschaftselemente, traditionelle Nutzungs- und Siedlungsformen, historische Kulturlandschaftselemente füllen die Begriffe Eigenart, Vielfalt und Schönheit aus. Störungen des Landschaftsbildes werden in erster Linie durch intensive und landschaftsverbrauchende Nutzungen und regionaluntypische Siedlungsstrukturen verursacht. Eine große Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang der Nah- und Fernwirkung des Landschaftsbildes zu. Die Nahwirkung wird in erster Linie durch das unmittelbare Erleben und Empfinden einer Landschaft oder eines Landschaftsteils charakterisiert. Die Fernwirkung wird durch das Betrachten von einem externen Punkt bestimmt, wobei die morphologischen Gegebenheiten eine wesentliche Rolle spielen. Darüber hinaus können aber auch positive, „im Vordergrund liegende“ Landschaftselemente negative Landschaftsveränderungen mehr oder weniger kaschieren.

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien weist das Schutzgut Landschaftsbild im Plangebiet aufgrund seiner naturnahen Ausprägung mit Waldbestand eine mittlere Landschaftsbildqualität auf.

Sichtbeziehungen und Ausblicke bestehen aufgrund der Lage innerhalb eines Siedlungsgebietes nicht. Für die Erholungsnutzung haben die kleinen, kaum zugänglichen Waldflächen nur eine untergeordnete Bedeutung.

Tabelle: Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/Erholung

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion / naturbezogene Erholungsfunktion	Erlebbarkeit des Landschaftsraumes durch Lage im Siedlungsbereich eingeschränkt Erholungs- und Sichtschutzfunktion der Waldflächen
Dokumentations- und Informationsfunktion	keine historischen Kulturlandschaftselemente betroffen

2.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Zu den Kulturgütern zählen Boden-, Bau- und Gartendenkmäler. Für die Existenz dieser Kulturgüter innerhalb des Plangebietes gibt es keine Anhaltspunkte. Als Sachgut ist der Holzwert des Waldes zu benennen.

⁴ RIEDEL & LANGE (HRSG.) (2001): Landschaftsplanung. Heidelberg; Berlin

Wechselwirkungen zwischen den vorher genannten Schutzgütern

Die Prüfung der Wechselwirkungen beschränkt sich entsprechend den europarechtlichen Vorgaben auf das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen und den Sach- und Kulturgütern, soweit diese Aspekte sich wechselseitig beeinflussen.

Grundsätzlich ist zu bemerken, dass die Schutzgüter untereinander in einem Wirkungszusammenhang stehen. Beispielhaft für diese Wechselwirkungen sind allgemein zu nennen: Niederschlagsversickerung im Plangebiet und Grundwasseranreicherung (Wechselwirkung Boden - Wasser), Lebensraum für Tiere und Pflanzen (Wechselwirkung Tiere - Pflanzen - Boden - Wasser - Luft - Klima - Landschaft) oder der Baum- und Strauchbewuchs einzelner Teilgebiete als Charakteristikum der Natürlichkeit und der natürlichen Vielfalt (Wechselwirkung Landschaft - Pflanzen/Tiere).

Letztendlich handelt es sich hierbei jedoch um typische Wechselwirkungen eines vom Menschen bereits überwiegend überformten Gebietes, so dass gesonderte Darstellungen dazu im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht erfolgen.

Bewertung

Die Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass sowohl im Inneren des Plangebietes als auch nach außen Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern zu erwarten sind und dass die Schutzgüter sich gegenseitig in unterschiedlichem Maß beeinflussen. Insofern existiert eine „Vernetzung“ innerhalb des Wirkungsgefüges der einzelnen Schutzgüter, welche es entsprechend bei der Beurteilung der Planauswirkungen zu berücksichtigen gilt. Allerdings ist die Wirkweise der Wechselwirkungen unter Berücksichtigung der örtlichen Situation des Plangebietes zu relativieren.

3 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Hier geht es letztendlich um eine auf die umweltrelevanten Auswirkungen bezogene Prüfung der Planung und deren Umsetzung. Dabei werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme berücksichtigt und die ermittelten Auswirkungen betrachtet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ bereitet mit der Inanspruchnahme von Waldflächen und der festgesetzten Überbauung von 80 Prozent der Flächen Eingriffe vor, die die Funktions- und Leistungsfähigkeit des lokalen Naturhaushaltes bzw. einzelner Schutzgüter beeinträchtigen können.

Bei Vorhaben, die eine erhebliche bzw. nachhaltig negative Wirkung auf Natur und Landschaft erwarten lassen, handelt es sich gemäß § 14 BNatSchG um Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass die Eingriffsregelung gemäß den genannten gesetzlichen Regelungen zur Anwendung kommt.

Deshalb ist die Konfliktanalyse gleichzeitig eine Darstellung des Eingriffstatbestandes und bildet die Grundlage für die im Kapitel 4 benannten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen (planerischer Vollzug der Eingriffsregelung).

Die Beschreibung der Auswirkungen der Planung erfolgt verbal argumentativ und mit Bezug zur geplanten Flächennutzung. Die Erheblichkeit der Auswirkungen ist von der Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter mit Bezug zum konkreten Einzelfall abhängig und muss in den folgenden Planungsebenen geprüft und konkretisiert werden.

3.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm)

Der Betrieb von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist im Nachbarschaftsbereich zu schutzwürdigen Wohnnutzungen hinsichtlich der verursachten Immissionswirkungen

nicht unproblematisch. Konflikte im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden im Wesentlichen durch Schallimmissionen aus dem Anlieferungsbereich (LKW-Anlieferung /Warenumschlag/Rangiervorgänge) sowie durch die Lüftungstechnischen Anlagen der Einzelhandelseinrichtung – insbesondere während der Ruhe- bzw. Nachtzeit, aber auch durch die Kundenstellplatzanlagen, hervorgerufen.

Die Anordnung der Parkplätze auf der zur Wohnnutzung abgewandten Seite wirkt sich dabei günstig aus, da die Gebäude abschirmende Wirkung entfalten.

Nach den fachlichen Einschätzungen wird davon ausgegangen, dass beide Handelseinrichtungen nur tagsüber, also nicht vor 6 Uhr und nicht nach 22 Uhr, beliefert werden, was deutlich zu einer Entlastung der angrenzenden Wohnbebauung führen wird. Die Betriebs- und die Ladenöffnungszeiten werden voraussichtlich auch vor 6 und nach 22 Uhr liegen. Da die Betriebszeiten nicht im Bebauungsplan geregelt werden können, werden diese im Durchführungsvertrag geregelt.

Auch wenn davon ausgegangen werden kann, dass für das Vorhaben der Nachweis nach TA Lärm zu erbringen ist und die Grenzwerte zur schutzbedürftigen Wohnbebauung durch entsprechende bauliche Vorkehrungen einzuhalten sind, wird im Rahmen des Bebauungsplans die Forderung der Umweltbehörde nach einer Schallimmissionsprognose berücksichtigt.

Die Maßnahmen zum Schallschutz werden im Durchführungsvertrag rechtsverbindlich gesichert (vgl. Kap 5.5 der Begründung).

Als potenzielle baubedingte Auswirkungen können Lärm- und Staubemissionen in der Nachbarschaft auftreten. Diese sind unvermeidbare, temporäre und zeitlich begrenzte Belastungen, die durch die Einhaltung technischer Vorschriften im Bauablauf gemindert werden und keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen in benachbarten Wohn- und Erholungsnutzungen bewirken.

Als potenzielle betriebsbedingte Auswirkungen sind alle Nutzungseinflüsse der in Betrieb genommenen Anlagen in den geplanten Sondergebieten anzusehen. Durch bauliche und technische Maßnahmen werden schädliche Geräuschemissionen an den nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnnutzungen vermieden.

Mit der Schallimmissionsprognose wurde der Nachweis geführt, dass die vorliegende Planung realisierbar ist und keine unzumutbaren Beeinträchtigungen des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes zu erwarten sind. Grundlage dafür ist die Einhaltung der gewählten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen. Das Schallgutachten wird im Rahmen des Bauantrages ergänzt.

3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt

Bei Durchführung der Planung werden folgende Biotope im Plangebiet vollständig überbaut:

051612	Artenreicher Zier- und Parkrasen, mit locker stehenden Bäumen	702 m ²
088290	Naturnahe Laubwälder und Laub-Nadel-Mischwälder mit heimischen Baumarten	7.651 m ²

In den beiden Sondergebieten mit einer Fläche von 9.690 m² können mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 80 % der Fläche mit Gebäuden und Parkplätzen überbaut werden (7.752 m²). Zusätzlich ist die Fällung von 10 nach Baumschutzverordnung geschützten Einzelbäumen erforderlich, wofür Ersatz entsprechend der Baumschutzverordnung zu pflanzen ist (25 Bäume).

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (1.938 m²) werden gärtnerisch gestaltet und mit Hecken und Bäumen bepflanzt.

Es ist davon auszugehen, dass beide Biotoptypen im Bereich des im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietes zerstört werden. Der Verlust artenreicher Zier- und Parkrasen kann dabei auf den nicht bebaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugebiete ersetzt werden.

Der Biotopverlust naturnaher Laubwälder ist gemäß HVE im Verhältnis von mindestens 2,5:1 auszugleichen. Da der Wald im Plangebiet nicht auf natürlichen Böden aufgewachsen ist, sondern auf einer im Mittel 1,1 m mächtigen, gering mit Schadstoffen belasteten Aufschüttungsfläche stockt, wird ein Kompensationsfaktor von 2:1 als ausreichend nach HVE erachtet.

Nach Abstimmung mit dem Landesbetrieb Forst als zuständige Forstbehörde hat der Ausgleich nach Waldgesetz des Landes Brandenburg Vorrang. Danach sind im Verhältnis 1:1 Erstaufforstungen und im Verhältnis 1,5:1 waldverbessernde Maßnahmen durchzuführen.

Hierfür wurden durch den Vorhabenträger genehmigte Erstaufforstungsflächen im Umfang von 7.651 m² vertraglich gesichert. Die Erstaufforstungsflächen befinden sich in der Gemarkung Warchau (Landkreis Potsdam-Mittelmark) im Naturraum Mittlere Mark.

Zur Durchführung der waldverbessernden Maßnahmen wird eine ökologische Waldumbaupläne von 12.932 m² in der Gemarkung Schönwalde Flur 1 Flurstück 34 umgesetzt werden. Auch diese bereits forstrechtlich genehmigte Maßnahme wird von einem Dienstleister im Auftrag des Vorhabenträgers umgesetzt.

Die rechtsverbindliche Sicherung und Durchführung der Maßnahmen sollen im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan erfolgen.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen wird das Plangebiet in Umsetzung der Planung durch einen hohen Anteil überbauter Fläche (80 %) geprägt sein.

Der planbedingte Verlust des Waldbestands führt

- zu einem zurückgehenden Angebot an Bäumen und Sträuchern zur Nestanlage,
- zu einem zurückgehenden Nahrungsangebot und zum Lebensraumverlust für Vogelarten.

Tiere

Im Fokus der artenschutzrechtlichen Betrachtung steht die Prognose, inwieweit Verbotsstatbestände (Zugriffsverbote) nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bzw. analog Art. 12 Abs. 1 der FFH-Richtlinie oder Art. 9 der Vogelschutzrichtlinie durch ein Vorhaben generiert werden. Die relevanten Arten sind dabei hinsichtlich einer eingriffsbedingten Betroffenheit durch Tötungs- und Verletzungsrisiken, erhebliche Störungen und die Beeinträchtigung zentraler Lebensstätten zu prüfen. Der Populationszustand stellt dabei ein maßgebliches Kriterium in der Prüfkulisse dar. Als relevante Arten sind die Arten zu nennen, die zu den besonders geschützten Arten oder den streng geschützten Arten zählen (BNatSchG § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14).

Verlust von Lebensstätten

Bei Durchführung der Planung kommt es zum Habitatverlust für die auf dem Grundstück vorkommenden Arten.

Davon sind insgesamt 19 Brutvogelarten mit insgesamt 39 Brutpaaren betroffen, die dem besonderen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG unterliegen. Die Verbote beziehen sich sowohl auf das Töten und Verletzen als auch auf die Zerstörung der Fortpflanzungsstätten.

Relevant sind zum einen Gehölzverluste, bei denen Nester von Vögeln sowie Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen zerstört und die darin befindlichen Tiere, insbesondere nicht mobile Jungtiere, getötet werden können.

Kollisionsrisiko und Trennwirkungen

Bei Durchführung der Planung können nur maximal 10 m hohe Gebäude errichtet werden, die kaum zusätzliche Kollisionsrisiken und Trennwirkungen hervorrufen können. Ausbreitungswege wandernder Tierarten und Biotopverbundstrukturen, die unterschiedliche Teil Lebensräume von Tierarten miteinander verbinden sind hiervon nicht betroffen.

Die geplanten Gebäude weisen an den zum östlich benachbarten Waldbestand orientierten Wänden keine großflächigen Glasfassaden auf, die die Vegetation in den Scheiben spiegeln können. Das Kollisionsrisiko für die vorkommenden Vogelarten ist dadurch vermindert.

Geräuschemissionen

Geräuschemissionen können sich direkt auf Tiere sowie auf deren Lebensräume und damit indirekt auf die dort lebende Fauna nachteilig auswirken. Geräuschemissionen stellen für Tiere in der Regel Stress- und Störfaktoren dar, die zu einer Verdrängung oder zu einem Ausweichverhalten von Arten/Individuen führen können. Lebensraumbeeinträchtigungen resultieren aus der Reduzierung der Lebensraumqualität (Verlärmung). Viele Tierarten weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber sporadisch auftretendem Lärm auf und reagieren hierauf z. T. mit Fluchtverhalten sowie im Extremfall mit einer vorübergehenden oder dauerhaften Aufgabe von Lebensräumen.

Besonders empfindliche Zeiträume für Störungen stellen Fortpflanzungs-, Brut-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten dar. Die Empfindlichkeit gegenüber Lärm ist artspezifisch.

Für die Beurteilung der potenziellen Auswirkungen des Vorhabens ist die Geräuschvorbelastung zu berücksichtigen. Diesbezüglich ist der Nahbereich des Plangebietes aufgrund der Vorbelastung durch den Straßenverkehr und angrenzende Wohn- und Gewerbebebauung als vorbelastet einzustufen. Daher ist für die hier vorkommenden Arten von einer weitestgehenden Unempfindlichkeit bzw. Toleranz gegenüber Lärm auszugehen. Die vorkommenden Arten sind störungsunempfindlich und weisen einen hohen Toleranzbereich gegenüber Geräuschen auf. Empfindliche Arten werden dagegen den bereits seit Jahren durch Siedlungsgeräusche beeinflussten Bereich in Abhängigkeit ihrer spezifischen Empfindlichkeit meiden bzw. ausweichen.

Lichtmissionen

Lichtmissionen können zu direkten Auswirkungen auf Tiere sowie zu Beeinträchtigungen von Lebensräumen führen. Konflikte mit künstlichen Lichtquellen werden z. B. durch die Anlockwirkung von Insekten verursacht, wobei Anlockdistanzen von bis zu 250 m möglich sind. Insbesondere nachtaktive Insekten werden von künstlichen Lichtquellen ange lockt. Sie verlassen ihren natürlichen Lebensraum und sind an der Erfüllung ihrer ökologischen Aufgaben gehindert.

Für viele Insekten stellen Lichtquellen direkte (Aufprall, Verbrennen) oder indirekte (Verhungern, Erschöpfung, leichte Beute für Räuber) Todesfallen dar. Dies kann zu einer Dezimierung von Populationen und zu einer Störung des ökologischen Gleichgewichts führen. Hierdurch können Beeinträchtigungen höherer Organismen (z. B. Vögel) hervorgerufen werden. Fledermäuse reagieren dagegen überwiegend unempfindlich auf Lichtmissionen. Sie nutzen die durch Lichtquellen angelockten und leicht zu erbeutenden Insekten als Nahrungsgrundlage. Die Wirkung auf lokale Populationen ist entsprechend gering. Eine Empfindlichkeit gegenüber Lichtmissionen ist zudem generell dann anzunehmen, wenn künstliche Beleuchtungen zu einer Anstrahlung von Biotopen führen, da die hier vorkommenden Arten durch die Lichteinwirkungen (Blendeffekte, Störungen der Nachtaktivitäten etc.) beeinträchtigt werden könnten. Die Installation einer

„insektenfreundlichen“ Beleuchtung in den geplanten Sondergebieten sollte daher im Durchführungsvertrag gesichert werden.

Optische Reize durch den Menschen

Optische Störreize können auch durch den Aufenthalt des Menschen ausgelöst werden. Dabei handelt es sich um einen bereits bestehenden Wirkfaktor. Empfindliche Arten werden diesen Bereich des Plangebietes bereits heute meiden.

Da es sich bei den in den angrenzenden Siedlungsbereichen nach den Ergebnissen der avifaunistischen Kartierung hier vorkommenden Vogelarten um wenig störungssensible, allgemein in menschlicher Nachbarschaft vorkommende Arten handelt, sind bei Durchführung der Planung keine relevanten Auswirkungen auf die hier vorkommenden Arten zu erwarten.

3.3 Schutzgut Boden

Die maximal zu bebauende Fläche im Plangebiet (11.690 m²) ergibt sich aus der geplanten zulässigen Grundflächenzahl von GRZ 0,8 für die Sondergebiete. Die Verkehrsflächen im Plangebiet entsprechen von der Größe dem aktuellen Bestand. Die aktuell das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung querende Zufahrtstraße zum südlich angrenzenden Wohngebiet wird mit der Planung um ca. 10 m nach Osten verschoben. Die Teilversiegelung auf den bestehenden Parkplätzen wird mit dem Faktor 0,5 in Abzug gebracht.

Bauflächen	Fläche (m ²)	GRZ	Versiegelung (m ²)	Abzügl. vorhandene Teilversiegelung (Faktor 0,5) (m ²)	Neuversiegelung im Plangebiet (m ²)
SO	9.690	0,8	7.752	572 x 0,5 = 286	7.466
Verkehrsfläche	2.000		2.000	1.942 x 1,0 = 1.942	58

Bewertung

Bei Durchführung der Planung sind erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Der Eingriff in das Schutzgut Boden durch Versiegelung und Überbauung im Plangebiet umfasst 7.524 m², die Bodenfunktionen gehen hier vollständig verloren.

Die bau- und anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme der überbaubaren Fläche führt zu einer vollständigen Überformung des Bodens. Es sind Böden allgemeiner Funktionsausprägung betroffen, wodurch sich ein Kompensationserfordernis von 7.524 m² zu entsiegelnder Fläche ergibt.

Zur Verminderung der Versiegelung im Plangebiet sollen Wege und Pkw-Stellplätze in den Sondergebieten mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden.

3.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist im Bestand unversiegelt und steht daher vollständig für eine Grundwasserneubildung zur Verfügung. Bei Durchführung der Planung geht diese Funktion auf einer Fläche von 7.466 m² verloren. Der Verlust von Teilflächen für die Grundwasserneubildung ist dann als unerheblich zu beurteilen, wenn das Niederschlagswasser weitgehend innerhalb des Plangebietes versickert wird. Grundlage für die Umsetzung dieser

Versickerung bildet u. a. § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes. Danach gilt: „Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern.“

Bewertung

Der Verlust von maximal 7.466 m² Versickerungsfläche durch den zulässigen hohen Versiegelungsgrad im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als erhebliche negative Auswirkung für den Grundwasserhaushalt zu werten. Zusammenfassend betrachtet sind jedoch keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen des Grundwassers durch die Flächeninanspruchnahme bzw. keine Verschlechterung des mengenmäßigen Zustands des vorliegenden Grundwasserkörpers zu erwarten. Aufgrund der anstehenden Böden und des Grundwasserflurabstands ist das Grundwasser im Bereich des Plangebietes geschützt. Eine flächenhafte Versickerung über wasserdurchlässige Beläge auf den Parkplatzflächen ist daher möglich. Im Rahmen der Baudurchführung ist sicher zu stellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine das Grundwasser gefährdende Kontamination vermieden wird.

3.5 Schutzgut Klima/Luft

Mit Durchführung der Planung gehen 7.466 m² klimatisch wirksamer Ausgleichsraum verloren. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Beurteilungsgebietes sowie aufgrund der gesetzlichen und sonstigen normierten Emissionsbeschränkungen, denen emissionsrelevante Anlagen unterliegen, sind bei Durchführung der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten.

Bewertung

Mögliche beschränkt zu erwartende kleinklimatische Veränderungen im Plangebiet sind nicht als erhebliche negative Umweltauswirkung auf die Situation des Plangebiets und auf das Schutzgut Klima zu bewerten. Eine Minderung

3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Erholungsvorsorge

Bei Durchführung der Planung wird durch die Inanspruchnahme einer innerörtlichen Waldfläche das Ortsbild verändert und der grüengeprägte Siedlungscharakter verändert. Der Wald im Plangebiet ist gemäß Waldfunktionenkartierung als Erholungswald Stufe 2 festgesetzt. Das Waldinnere ist jedoch nicht durch Wege erschlossen und eine der Erholung dienende Infrastruktur ist ebenfalls nicht vorhanden, so dass seine Bedeutung für die Naherholung des Menschen zu relativieren ist.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung kann davon ausgegangen werden, dass der planbedingte partielle Verlust von Waldflächen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut insgesamt haben wird. Eine Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild kann innerhalb des Plangebietes durch eine Reduzierung der maximal zulässigen Höhe der Bebauung in den Sondergebieten von max. 10 m und Baumpflanzungen auf den Grünstreifen an den Grundstücksrändern geschaffen werden.

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da im Plangebiet keine Bodendenkmäler, Bau- und Kulturdenkmale und besondere Sachgüter gemäß § 2 BbgDSchG bekannt sind, bedarf es an dieser Stelle diesbezüglich keiner prognostischen Darlegungen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.

Der planbedingte Verlust einer Waldfläche von 7.651 m² als Sachgut ist aufgrund der Planungsziele nicht vermeidbar.

3.8 Wechselwirkungen zwischen den vorher genannten Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des Baugesetzbuches zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Durch den Bebauungsplan werden Umweltauswirkungen vorbereitet in Form von Biotopverlusten, Habitatverlusten, Bodenversiegelungen, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und Verlusten an Sachgütern.

Im Bestand ist das Plangebiet durch forstwirtschaftlich genutzte Waldflächen geprägt. Der unversiegelte Boden steht als Pflanzenstandort zur Verfügung, und lässt Versickerung von Niederschlagswasser zu (Abflussregulationsfunktion). Die Artenausstattung ist durch Parks, Laubwälder und Siedlungen geprägt und enthält nur wenige seltene Vogelarten.

Mit Umsetzung der Planung sind die Rodung des Waldbestandes und die Überbauung eines großen Teils des Bodens im Plangebiet verbunden. Bodenverluste bedingen den Verlust von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen. Aufgrund der Versiegelung kommt es außerdem zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Die Veränderung des Wasserhaushaltes führt zur Wandlung der Standortverhältnisse und nimmt dadurch Einfluss auf die Besiedlung durch Pflanzen. Außerdem führt die Überbauung zu stärkerer Aufheizung, zum Verlust des klimatisch ausgleichend wirkenden Waldgebiets und zur Behinderung und Veränderung von Luftaustauschbewegungen. Die geländeklimatischen Veränderungen wirken sich wiederum auf die Standortbedingungen für Pflanzen und Tiere aus.

Wechselwirkungen mit Bedeutung für die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke der Natura-2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG sind aufgrund der bestehenden Abstände zu den nächstgelegenen Schutzgebieten nicht zu erwarten.

3.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich der Umweltzustand des Plangebietes gegenüber dem derzeitigen Stand ebenfalls wesentlich verändern wird, da das Plangebietes im Flächennutzungsplan der Stadt Zossen als gemischte Baufläche dargestellt ist und für eine zukünftige bauliche Entwicklung vorgesehen ist.

Die Wahrscheinlichkeit des Eintretens des Prognosenullfalls für das Plangebiet ist auf Grund der seitens des Vorhabenträgers gegenüber der Stadt bekannt gemachten Investitionsabsichten und des Antrages zur Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens nicht anzunehmen, so dass im Rahmen der Umweltprüfung nicht näher darauf eingegangen wird.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Insofern ist hier zu beschreiben, wie die Vermeidungs- und Ausgleichserfordernisse des jeweils zu berücksichtigenden Fachrechts beachtet werden.

Unter Berücksichtigung der Bestandsaufnahme (Pkt. 6.2.1) und der prognostischen Abschätzungen unter Pkt. 6.2.2 ist zum gegenwärtigen Stand der Planung davon auszugehen, dass hierbei das Naturschutzrecht zu beachten ist.

Insofern sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Planung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen zu entwickeln. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Insoweit ist hier zu beschreiben, wie die Vermeidungs- und Ausgleichserfordernisse des jeweils zu berücksichtigenden Fachrechts beachtet werden.

Aus Gründen einer klaren Strukturierung des Umweltberichtes werden die einzelnen Maßnahmen schutzgutbezogen beschrieben. (Vielfach existieren jedoch Überschneidungen und komplexe Zusammenhänge in der Wirkung einzelner geplanter Maßnahmen auf die jeweiligen Schutzgüter. Zur Vermeidung unnötiger Dopplungen innerhalb des Umweltberichtes erfolgt im jeweiligen Fall ein Querverweis auf das jeweilige Schutzgut, bei dessen Betrachtung die geplante Maßnahme erstmals benannt wurde.)

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich sind erforderlich.

4.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen

Grundsätzlich gilt für den Verursacher eines Eingriffs ein Vermeidungsgebot, das ihn nach § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen verpflichtet. Demzufolge hat die Vermeidung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild Priorität vor dem Ausgleich oder Ersatz des vorübergehenden Eingriffs und des Totalverlustes.

4.1.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm)

Zum Schutz vor Lärm ist auf der Fläche B des Bebauungsplanes die Laderampe mit einer seitlichen Lärmschutzwand und einer Überdachung zu errichten. Im Anschluss an die Laderampe ist eine mindestens 10 m lange Lärmschutzwand, die eine Oberkante von mindestens 52,5 m über NHN hat, zu errichten. Die Lärmschutzwand zur Laderampe sowie die Unterseite der Überdachung müssen schallabsorbierend mit einem bewerteten Absorptionsgrad von mindestens $\alpha_w = 0,5$ ausgeführt werden.

Die Festsetzung dient dazu, den Schutz der südlich angrenzenden Wohnnutzung zu gewährleisten. Ohne diese Festsetzung könnte es sein, dass ansonsten von der Anlieferung – Be- und Entladung – Geräusche und Lärmbelastungen ausgehen könnten, die für die angrenzende Wohnnutzung unzumutbar sein könnten.

Neben der Textfestsetzung im Bebauungsplan werden im Durchführungsvertrag die Empfehlungen zur Lage und Ausführung der Lärmschutzwand sowie die Anforderungen an die technischen Anlagen mit Hinweis auf ggf. erforderliche bauliche Maßnahmen an den Lüfter- und technischen Anlagen zur Einhaltung des Lärmschutzes verankert. Der Durchführungsvertrag wird detaillierte Betriebs-, Ladenöffnungs- und Lieferzeiten enthalten.

Auch wird im Durchführungsvertrag die Lage der Stellplätze zu der dem Wohnen abgewandten Seite festgelegt.

Unabhängig davon ist im Rahmen des Baugenehmigungsantrags der Nachweis der Einhaltung des gesetzlichen, vollumfänglichen Lärmschutzes nach TA-Lärm für die gesamte geplante Betriebszeit zu führen.

4.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Aufgrund dessen, dass die überbaubare Fläche in den Sondergebieten so dimensioniert wurde, dass die erforderlichen Rahmenbedingungen des Investors im Hinblick auf die geplante Errichtung der beiden Einzelhandelsmärkte eingehalten werden können, sind die Möglichkeiten zur Vermeidung und Verringerung planbezogener Auswirkungen auf die Umwelt eingeschränkt. Folgende Maßnahmen können dennoch geplant werden:

- V1** Um ein Mindestmaß an raumwirksamem Gehölzbestand im Plangebiet zu sichern wird im Bebauungsplan die Pflanzung von 25 Bäumen festgesetzt. Erhaltene Altbäume sind auf das Pflanzgebot anzurechnen. Damit kann der planbedingte Verlust der geschützten Einzelbäume ausgeglichen und der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen verringert werden.

Fällungen von Waldbäumen im Rahmen einer Baufeldfreimachung sind nicht der ordnungsgemäßen forstwirtschaftlichen Bodennutzung zuzurechnen und in der Folge eingriffsrelevant (hier v. a. Verlust von Lebensraum für Fledermäuse und Brutvögel). Es gelten die Belange des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG. Zur Eingriffsminimierung dient daher eine Bauzeitenregelung.

- V2** Gehölzfällungen dürfen nur außerhalb der Brutperiode, also im Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres, durchgeführt werden. Vor der Fällung potenzieller Fledermausquartierbäume ist die Anwesenheit von Fledermäusen im Winterquartier fachgutachterlich durch eine Kontrolle auszuschließen und der UNB vorab das Ergebnis dieser Kontrolle vorzulegen.

Die Sicherung der Maßnahme erfolgt im Durchführungsvertrag.

4.1.3 Schutzgut Boden

Die geplante Maßnahme V1 dient auch der Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen der Planung auf den Boden. Auf den bepflanzten Flächen werden die bestehenden Bodenstrukturen und -funktionen langfristig gesichert. Durch die Festsetzung nicht vollständig versiegelter Flächen im Bereich der Parkplätze in den Sondergebieten kann eine nicht quantifizierbare Eingriffsminderung erreicht werden.

- V3** Festsetzung zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Wegen und Pkw-Stellplätzen.

4.1.4 Schutzgut Wasser

Die geplanten Maßnahmen V1 und V3 dienen auch der Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt.

Nach § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist „soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen ... Niederschlagswasser zu versickern“.

Versickerungsflächen für nicht belastetes Niederschlagswasser können bei nicht technischer Ausführung (Versickerung über die belebte Bodenschicht) innerhalb der nicht überbaubaren Flächen des Sondergebietes angelegt werden. Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

4.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Die geplanten Maßnahmen V1 und V2 dienen auch der Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf den Klimahaushalt.

4.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die geplante Maßnahme V1 dient auch der Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen der zusätzlichen Bebauung auf das Landschafts- und Ortsbild.

- V4** Zur Vermeidung und Verminderung erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf das Landschafts-/Ortsbild wird unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung im Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt.

4.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Den Anforderungen der Naturschutzgesetzgebung entsprechend müssen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im räumlichen, zeitlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen. Der zu leistende Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen resultiert aus den durch die Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen und Verlusten von Naturhaushalt und Landschaftsbild. Insgesamt sind solche Maßnahmen zu wählen, die unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung den Zielen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung am besten Rechnung tragen, wobei sowohl eine quantitative wie qualitative Kompensation erfolgen soll. Nach Durchführung der beschriebenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen verbleiben folgende Eingriffe, die durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen kompensiert werden müssen:

4.2.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Pflanzen/Biototypen

Der Waldbestand im Geltungsbereich mit einer Fläche von 7.651 m² wird durch das Baugebiet in Anspruch genommen, was eine vollständige Waldinanspruchnahme (Waldumwandlung) bedeutet.

- Verlust von naturnahem Laubwald auf anthropogen beeinträchtigen Auffüllungsböden = 7.651 m²

Der Waldverlust ist auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift zu § 8 des Landeswaldgesetzes auszugleichen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist darauf anzurechnen.

Auf der Grundlage der betroffenen Waldfunktionen wurde von der Forstverwaltung folgendes Ausgleichserfordernis ermittelt:

- Grundkompensation (Walderhalt gem. § 1 LWaldG)	Faktor 1
- Sichtschutzwald (WF 4100)	Faktor 0,75
- Erholungswald Intensitätsstufe 2 (WF 8102)	Faktor 0,75

Ausgleichsfaktor gesamt: 1 : 2,5

Für den Ausgleich nach Landeswaldgesetz wäre die Erstaufforstung einer Fläche von 19.127 qm erforderlich (Berechnung: 7.651 m² x 2,5 = 19.127 m²).

Besteht die Kompensation entgegen dem Standardfall Gesamtkompensation aus Erstaufforstung und ökologischen Waldumbaumaßnahmen, ist bei der Herleitung der Flächengröße der Waldumbaumaßnahme der Flächenwert zu berücksichtigen. Dieser beträgt für:

- Erstaufforstung (EA) eines Laubholzbestandes (adäquat dem Umwandlungsbestand): 1,51 €/m²
- Waldumbau (WU): 1,34 €/m²

Insofern die Kompensation aus Erstaufforstung und waldverbessernder Maßnahme (ökologischer Waldumbau) besteht, erfolgt eine monetäre Rückrechnung der überschießenden Fläche.

$$7.651 \text{ m}^2 \times 2,5 = 19.127 \text{ m}^2$$

$$\text{Erstaufforstung } 7.651 \text{ m}^2$$

$$\text{Ermittlung überschießende Fläche} = 19.127 \text{ m}^2 - 7.651 \text{ m}^2 = \underline{11.476 \text{ m}^2}$$

$$11.476 \text{ m}^2 \times 1,51 \text{ €/m}^2 \text{ (Flächenwert EA)} = 17.328,76 \text{ €}$$

Ermittlung Flächenbedarf Waldumbau = $17.328,76 \text{ €} : 1,34 \text{ €/m}^2$ (Flächenwert WU) = 12.932 m^2 (gerundet).

Bei einer Kompensation durch Erstaufforstung und ökologischen Waldumbaumaßnahmen sind neben der Erstaufforstung von 7.651 m^2 , ökologische Waldumbaumaßnahmen auf einer Fläche von mindestens 12.932 m^2 erforderlich.

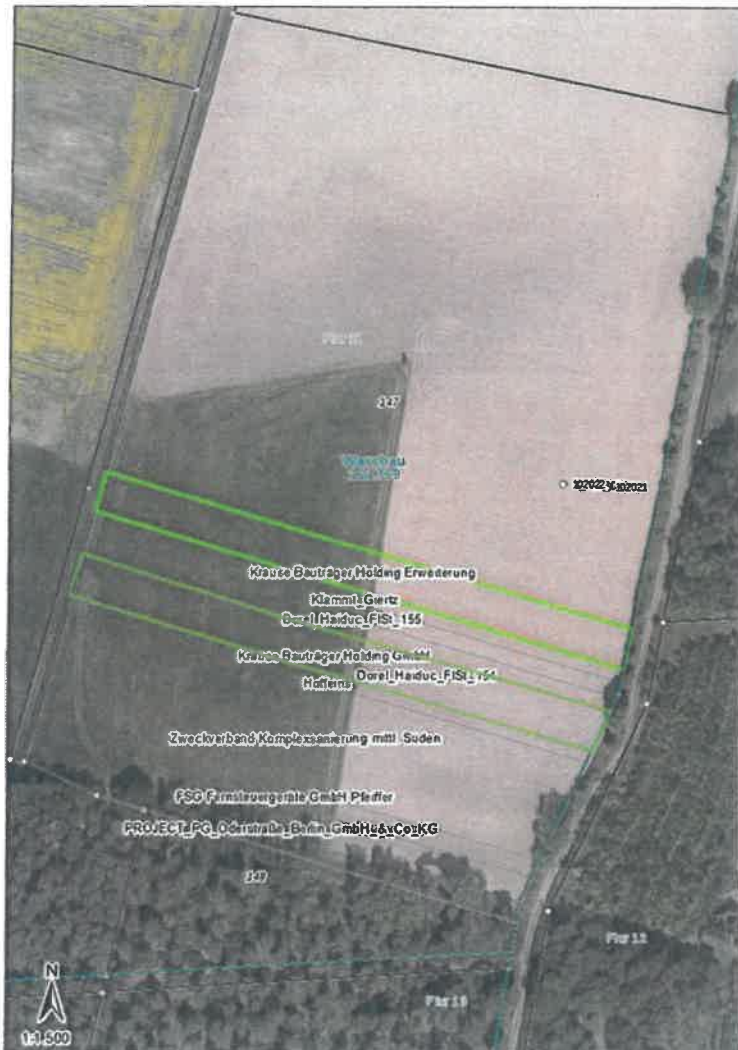


Abb. 1 vertraglich gesicherte Erstaufforstungsflächen Gemeinde Warchau

Zur Durchführung ökologischer Waldumbaumaßnahmen wurde ein bereits genehmigtes Projekt über einen Drittanbieter (NaturePen-Büro für Forst- und Landwirtschaft) vertraglich gesichert. Damit werden auf einer Fläche von 12.932 m^2 in der Gemarkung Schönwalde, Flur 1, Flst. 34 im Naturraum „Mittlere Mark“ waldverbessernde Maßnahmen durchgeführt.

Tab. Übersicht Kompensationsflächen

	EAf 1	WUF 1
Kataster	Warchau Flur 11 Flst. 147	Schönwalde Flur 1 Flst. 34
Landkreis	Potsdam Mittelmark	Potsdam Mittelmark
Naturraum	Mittlere Mark	Mittlere Mark
Fläche zur Kompensation BP „Berliner Allee/Gutstedtstr.“	7.651 m ²	12.932 m ²
Eigentümer/Nutzungsberechtigter	Ewald Endres	Naturepen Büro für Forst und Landschaft
Erstaufforstungsantrag	genehmigt	genehmigt
Vertragliche Sicherung	Vertrag mit Krause Bauträger Holding GmbH	Vertrag mit Krause Bauträger Holding GmbH
Entwicklungsziel	Erstaufforstung mit Sandbirke und Waldkiefer einschl. Wald- randgestaltung	Unterbau mit standortgerechten und standortheimischen Baum- und Straucharten
Planung und Umsetzung	Ab Winterhalbjahr 2019/20	Winterhalbjahr 2018/19

Die rechtsverbindliche Sicherung und Durchführung der Maßnahmen erfolgt im Durchführungsvertrag. Aus Sicht der Gemeinde liegen damit alle Voraussetzungen für die abschließende forstrechtliche Genehmigung im Rahmen des Bauantragsverfahrens vor.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Bei allen Baumaßnahmen sind Baumbestände auf Vorkommen geschützter Lebensstätten zu untersuchen. Vor Rodungsbeginn sind Bäume (Stammdurchmesser > 50 cm) mit Baumhöhlen oder größeren Stammrissen auf Winterquartiere von Fledermäusen zu kontrollieren. Sollte das Vorhandensein von Fledermäusen festgestellt werden, sind artspezifische Maßnahmen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde durchzuführen (z.B. Umsetzen in andere Winterquartiere, Verbringen in Stammabschnitten und sichern vor Prädatoren).

Fledermäuse

Fortpflanzungsstätten von Fledermausarten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen, können aber nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere die nachgewiesenen Baumhöhlen weisen ein Quartierpotenzial auf. Daher ist von einem Verlust von zumindest zeitweilig genutzten Fortpflanzungsstätten sowie Ruhestätten auszugehen.

Als Ausgleich für den möglichen Verlust von Höhlenbäumen bzw. Bäumen mit Rissen als potentielle Sommerquartierplätze wird gutachterlich empfohlen, Leitstrukturen zum UG durch Baumpflanzungen zu gewährleisten und den potentiellen Quartierverlust durch Anbringung und Pflege von 6 Fledermauskästen in der Umgebung des Plangebietes zu minimieren – hierbei sollten 4 sommer- und 2 winteraugliche Kästen verwendet werden (Empfehlung: Schwegler- Holzbetonkästen - für unterschiedlich große Arten).

Die ökologische Funktion der potenziell vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätten bleibt somit im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Brutvögel

Baumaßnahmen im Plangebiet werden besonders Buschbrüter und Höhlenbrüter betreffen. Die Pflanzung dichter Büsche wird deshalb empfohlen. Für höhlenbrütende Singvögel wird in der Umgebung des Plangebietes die Anbringung von zehn Nistkästen gutachterlich empfohlen. Für Arten bis zur Größe der Kohlmeise werden Nistkästen mit einem Durchmesser des Einflugloches von 30 bis 35 mm, mit einem Durchmesser von <30 mm (Blaumeise) und mit einem Durchmesser von 45 bis 50 mm (Star) vorgeschlagen.

Die rechtsverbindliche Sicherung der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt in einem städtebaulichen Durchführungsvertrag. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist mangels bodenrechtlichen Bezugs nicht möglich. Insgesamt werden vor der Beräumung des Plangebietes 6 Fledermauskästen und 10 Nistkästen für Höhlenbrüter an Altbäumen des nahegelegenen Waldgrundstücks (Flurstück 633) angebracht. Das Flurstück gehört der EWZ und ist im FNP der Stadt Zossen zum größten Teil als Waldfläche dargestellt. Hier ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer der Fläche (EWZ) vorgesehen.



Abb. 2 Waldfläche für Ersatznistkästen für Fledermäuse und Höhlenbrüter in der Nähe des Plangebietes

4.2.2 Schutzgut Boden

- Vollständiger Verlust der Bodenfunktion auf zusätzlich bebaubaren Flächen in den Sondergebieten.

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Kompensationsrelation von 1:1 ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 7.524 m².

Die ursprünglich zur Eingriffskompensation vorgesehene Entsiegelung sowie der Abriss einer Halle auf dem ehemaligen Militärareal (Block 409) in Wünsdorf-Waldstadt konnte aus wirtschaftlichen Gründen nicht umgesetzt werden.

Der Ausgleich für das Schutzgut Boden erfolgt durch die Aufwertung von Bodenfunktionen im innerhalb des Naturraums „Mittlere Mark“ gelegenen zertifizierten Flächenpool „Grenzelmiesen“ der Flächenagentur Brandenburg.

Mit der Maßnahme wird eine Aufwertung der Bodenfunktion durch Extensivierung der Bodennutzung (Umwandlung Intensivgrünland in Extensivgrünland) und eine Wiedervernässung auf einer Fläche von 15.048 m² durchgeführt. Mit der Nutzungsextensivierung und der Wiedervernässung ergibt sich gem. HVE ein Kompensationsfaktor von 1:2.

Die rechtsverbindliche Sicherung der Fläche erfolgte durch Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Flächenagentur Brandenburg GmbH.

4.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung des Ziels, zur Abrundung des Einzelhandelsangebotes in Wünsdorf einen Lebensmittelmarkt als Vollversorger und einen sonstigen Einzelhandelsbetrieb durch einen Vorhabenträger zu errichten, bestehen gegenüber der vorliegenden Planung keine echten Alternativen.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Beschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf

Auf der Ebene des Bebauungsplans wurden im Rahmen der Umweltprüfung keine technischen Verfahren eingesetzt. Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan umfasst verschiedene Bearbeitungsstufen:

1. Bestandsaufnahme und Bewerten des Plangebietes, teilweise auch angrenzender Bereiche;
2. Beachten fachgesetzlicher Vorgaben, Programmatiken und fachlicher Standards;
3. Auswerten der faunistischen Untersuchung zum Plangebiet;
4. Bewerten der ausgewerteten Quellen, Erarbeiten von Empfehlungen und Hinweisen zum Planverfahren, insbesondere hinsichtlich erforderlicher Festsetzungen im Bebauungsplan;
5. Einzelabstimmungen mit Behörden.

Die Methoden der verwendeten Fachgutachten umfassen u. a.:

- Empirische Bestandsaufnahmen vor Ort,
- Biotopbewertung, verbal-argumentative Bewertung.

5.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Das sog. „Monitoring“ nach § 4 c BauGB bezieht sich auf die nachträgliche Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen des Plans und soll die Gemeinde veranlassen, bei unvorhergesehenen Auswirkungen zu reagieren. Damit besteht der primäre Anwendungsbereich des Monitorings darin, die prognostischen Folgenabschätzungen bei der Planaufstellung im Nachhinein unter Kontrolle zu halten. Sollte die tatsächliche Entwicklung nicht mit den prognostizierten Folgen übereinstimmen, soll dies nicht zu Lasten der Umwelt gehen, sondern der Gemeinde Anlass geben, behebend einzuschreiten.

Unter Berücksichtigung der generellen Ziele der Planaufstellung, der Ergebnisse der Umweltprüfung und aufgrund der bundesrechtlichen Vorgabe der Beschränkung der Überwachung auf erhebliche Umweltauswirkungen sowie unter Berücksichtigung der bisherigen Stellungnahmen der Behörden im Planungsprozess ergibt sich aus Sicht der Stadt bisher kein Erfordernis entsprechender Überwachungsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches.

5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Umweltprüfung der Planung lässt sich folgendermaßen zusammenfassen:

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ergänzung des Einzelhandelsangebotes in Wünsdorf durch einen Lebensmittelmarkt als Vollversorger (SO 1 mit 7.190 m²) und einen sonstigen Laden (SO 2 mit 2.500 m²) durch einen Vorhabenträger geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst

eine Fläche von rund 11.690 m², die aktuell zum größten Teil mit Wald bestanden ist und im südwestlichen Teil als Anwohnerparkplatz genutzt wird.

Zur Ermittlung und Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung im Rahmen der Umweltprüfung wurden naturschutzfachliche und faunistische Untersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis davon wurden die planbedingten Auswirkungen auf die Natur und die Landschaft ermittelt und bewertet.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen der Planung sind zu erwarten:

- Der planbedingte Verlust von ca. 7.651 m² naturnahem Laubwald
- Der Verlust von 10 Stück nach BaumschutzVO T-F geschützten Bäumen
- Der Verlust und die Beeinträchtigung von Boden als Puffer, Speicher und Versickerungsfläche für Regenwasser durch die zulässige Überbauung einer Fläche von maximal 7.524 m².

Zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der voraussichtlich nachteiligen Planauswirkungen ist es erforderlich, zweckentsprechende Festsetzungen innerhalb des Plangebietes zu treffen und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsgebietes der Planung zu sichern. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen:

Naturschutzrechtlicher Ausgleich/Ausgleich nach Landeswaldgesetz

Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden beträgt 7.524 m². Für den Waldverlust ergibt sich ein Kompensationsbedarf bei einem Kompensationsfaktor von 1:2,5 von insgesamt 19.127 m². Für der geplanten Kompensation der Waldumwandlung ist eine Erstaufforstung von 7.651 m² und Waldumbaumaßnahmen auf einer Fläche von 12.932 m² erforderlich.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch die Aufwertung von Bodenfunktionen im zertifizierten Flächenpool „Grenzelwiesen“ der Flächenagentur Brandenburg GmbH kompensiert. Mit der Maßnahme wird eine Aufwertung der Bodenfunktion durch Extensivierung der Bodennutzung (Umwandlung Intensivgrünland in Extensivgrünland) und eine Wiedervernässung auf einer Fläche von 15.048 m² durchgeführt. Mit der Maßnahme ist der Eingriff in das Schutzgut Boden vollständig kompensiert.

Der Ausgleich nach Landeswaldgesetz erfolgt durch Erstaufforstung von 7.651 m² und Waldumbau auf 12.932 m².

Der Kompensationsbedarf von 7.651 m² für die Erstaufforstung wird durch die vertragliche Sicherung einer genehmigten Erstaufforstungsfläche (Landesbetrieb Forst, Oberförsterei Lehnin; Gesch._Z.: LFB 13.03-7020-06/06/18) in der Gemarkung Warchau im Naturraum Mittlere Mark mit einem Drittanbieter (Ewald Endres) erbracht.

Zusätzlich werden auf einer Fläche von 12.932 m² ökologische Waldumbaumaßnahmen durchgeführt. Die Fläche liegt innerhalb des Naturraums „Mittlere Mark“ in der Gemarkung Schönwalde, Flur 1, Flst. 34. Hier wurde ein bereits genehmigtes Projekt über einen Drittanbieter (NaturePen-Büro für Forst- und Landwirtschaft) vertraglich gesichert.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den Vegetationsverlust (Schutzgut Pflanzen und Tiere von 7.651 m²) kann darauf angerechnet werden. Der Kompensationsbedarf für Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere kann auf diesen Flächen vollständig gedeckt werden.

Als Ausgleich für den Verlust von dauerhaft geschützten Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen werden im Umfeld des Plangebietes insgesamt 10 Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten sowie 6 Fledermauskästen an geeigneten Bäumen angebracht. Die Maßnahmen erfolgen in der Nähe des Plangebietes auf dem Flurstück 633

Da diese Maßnahmen nur außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden können erfolgt ihre rechtsverbindliche Sicherung im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan, der Bestandteil des Satzungsbeschlusses sein wird.

Als Ausgleich für den planbedingten Verlust von nach Baumschutzverordnung des Landkreises geschützter Bäume wird im Bebauungsplan die Pflanzung von 24 Bäumen textlich festgesetzt.

Fazit

Zum Abschluss der Umweltprüfung der vorliegenden Planung ist einzuschätzen, dass die voraussichtlich absehbaren erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelbar und eingrenzbar sind, deren Wirkung vermieden, vermindert und an anderer Stelle ausgeglichen werden kann und dass letztendlich von der Planung insgesamt keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die eine Durchführung des Planverfahrens unmöglich machen.

Unter Berücksichtigung dieser Gesamteinschätzung und der Ergebnisse der Umweltprüfung ist eine Erforderlichkeit zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt nicht gegeben.

5.4 Quellenverzeichnis zur Umweltprüfung

Ingenieurbüro J. Markau: Bericht Nr. 340/2017/A; Altlastenerkundung auf dem Grundstück Berliner Allee/Gutstedtstraße in 15809 Zossen, OT Wünsdorf vom 19.01.2018

LANDESAMT FÜR BERGBAU, GEOLOGIE UND ROHSTOFFE (Hrsg.): Geologische Karte 1:25.000, www.geo.brandenburg.de.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, GEOLOGIE UND ROHSTOFFE (Hrsg.): Karte der oberflächennahen Hydrogeologie (HYK 50-1), M 1:10 000, www.geo.brandenburg.de/hyk50.

LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG: Biotopkartierung Brandenburg. (Kartierungsschlüssel, Stand: März 2011)

LRP (2006): Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark – Band 1 und 2. Landkreis Potsdam-Mittelmark, Fachdienst Naturschutz. Bearbeitung: Umland – Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung

LP (2016): Landschaftsplan der Stadt Zossen. Bearbeitung: IDAS Planungsgesellschaft mbH, Luckenwalde

MINISTERIUM FÜR STADTENTWICKLUNG, WOHNEN UND VERKEHR DES LANDES BRANDENBURG (MSWV): Textliche Festsetzungen zur Grünordnung im Bebauungsplan. Arbeitspapier 1/01

MLUR (MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG) (2003): Steckbriefe Brandenburger Böden, Sammelmappe. Potsdam.

MLUV (MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ) (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung. Potsdam

RIEDEL & LANGE (HRSG.) (2001): Landschaftsplanung. Heidelberg; Berlin; 364 S.

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

SCHRÖDTER, W., HABERMANN-NIEBE, K. & F. LEHMBERG (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung. vhw-Verlag

BÖHLER & NAUMANNDR. CARSTEN HINNERICHS: Plangebiet Wünsdorf-Waldstadt, Brutvogelkartierung, Kartierung von Höhlen, Kontrolle auf Höhlenbrüter, Erfassung potentieller Fledermaus-Sommerquartiere, Endbericht Juni 2017.



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Kreuzung Berliner Allee/Gutstedtstraße in Zossen als Einzelhandelsstandort

Verträglichkeitsgutachten zu
einem Ansiedlungsvorhaben



Endbericht

Im Auftrag der Firmengruppe Krause
Hamburg, 08.09.2020



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Kreuzung Berliner Allee/Gutstedtstraße in Zossen als Einzelhandelsstandort

Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungsvorhaben

Projektnummer: 20DLP2855

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling, Ulrike Rehr
Bearbeitet unter Mitarbeit von: Aaron Albertsen

Im Auftrag der

Firmengruppe Krause

Wittelsbacherring 19

95444 Bayreuth

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	4
2.1	Mikrostandort	4
2.2	Vorhabenkonzeption	9
3	Rahmendaten des Makrostandorts	11
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Funktion	11
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	12
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	15
4.1	Methodische Vorbemerkungen	15
4.2	Wettbewerb im Raum	15
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	16
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	18
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	20
5.1	Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	20
5.1.1	Einzelhandelsbestand im Stadtgebiet von Zossen	20
5.1.2	Bestand im nahversorgungsrelevanten Segment im prospektiven Einzugsgebiet	24
5.2	Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen agglomerierten Lagen	31
5.2.1	Innenstadt Zossen	32
5.2.2	Ortsteilzentrum Wünsdorf	35

5.2.3	Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße	38
6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	41
6.1	Verbrauchermarkt	41
6.1.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	41
6.1.2	Wirkungsprognose	43
6.1.3	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	44
6.2	Tragfähigkeitsanalyse für Fachmarktnutzungen	46
7	Bewertung des Vorhabens	49
7.1	Zu den Bewertungskriterien	49
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	50
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung	51
7.4	Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts (gemäß LEP)	53
7.5	Zur Kompatibilität mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Zossen	54
8	Fazit	57

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	4
Abbildung 2: Vorhabenstandort mit Blick von der Straße Am Bahnhof	5
Abbildung 3: Netto Stavenhagen–Lebensmitteldiscounter auf der gegenüberliegenden Straßenseite	6
Abbildung 4: Dienstleister im Gebäudekomplex auf der gegenüberliegenden Straßenseite	6
Abbildung 5: Angrenzendes Wohngebiet in südlicher Richtung	7
Abbildung 6: Berliner Allee mit Blick Richtung Süden	7
Abbildung 7: Berliner Allee mit Blick Richtung Norden	8
Abbildung 8: Gutstedtstraße mit Blick Richtung Osten	8
Abbildung 9: Lage im Raum	11
Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	16
Abbildung 11: Einzugsgebiet des Vorhabens	17
Abbildung 12: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels in Zossen	21
Abbildung 13: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation	26
Abbildung 14: Netto Stavenhagen–Lebensmitteldiscounter – Gutstedtstraße 1 – Zossen (Ortsteilzentrum Wünsdorf)	27
Abbildung 15: Netto–Lebensmitteldiscounter – Chausseestraße 29 – Zossen (Streulage)	28
Abbildung 16: Aldi–Lebensmitteldiscounter – Straße der Jugend 173 – Zossen (Streulage)	28
Abbildung 17: Netto Stavenhagen–Lebensmitteldiscounter – Gerichtstraße 38 – Zossen (Streulage)	29
Abbildung 18: Kaufland–Verbrauchermarkt – Stubenrauchstraße 60a – Zossen (Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße)	29
Abbildung 19: Lidl–Lebensmitteldiscounter – Stubenrauchstraße 25a – Zossen (Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße)	30
Abbildung 20: Netto–Lebensmitteldiscounter – Brandenburger Straße 61 – Zossen (Streulage)	30
Abbildung 21: Räumliche Abgrenzung der Innenstadt Zossen	32

Abbildung 22: Innenstadt Zossen	34
Abbildung 23: Innenstadt Zossen	34
Abbildung 24: Räumliche Abgrenzung des Ortsteilzentrums Wünsdorf	35
Abbildung 25: Ortsteilzentrum Wünsdorf	37
Abbildung 26: Ortsteilzentrum Wünsdorf	37
Abbildung 27: Räumliche Abgrenzung des Ergänzungsstandorts Stubenrauchstraße	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abbildung 28: Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße	40
Abbildung 29: Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße	40

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Edeka-Verbrauchermarkts	9
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	13
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	18
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	18
Tabelle 5: Nachfragepotenzial der möglichen Fachmarktsortimente zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	19
Tabelle 6: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur nach Standortlagen	22
Tabelle 7: Einzelhandelsrelevante Zentralitäten in Zossen	23
Tabelle 8: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	24
Tabelle 9: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	25
Tabelle 10: Marktanteile des Verbrauchermarkts innerhalb des Einzugsgebiets	42
Tabelle 11: Umsatzstruktur des Edeka-Verbrauchermarkts	42
Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens	45
Tabelle 13: Sortimentsspezifische max. Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets	47

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

An der Berliner Allee/Gutstedtstraße in Zossen, OT Wünsdorf ist die Ansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarkts und weiterer Fachmärkte geplant. Nach den vorliegenden Unterlagen wird das Vorhabenkonzept aufgeteilt auf zwei Komponenten max. 2.240 qm VKF umfassen (aktuelle Flächenberechnung: Verbrauchermarkt 1.600 qm und Fachmarkt 640 qm). Es ist beabsichtigt, das Vorhaben über einen Bebauungsplan mit Ausweisung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel zu realisieren.

Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung. Die Vorhaben sollen über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ umgesetzt werden. Prüfungsmaßstab sind demnach § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Brandenburg bzw. in der Planungsregion Havelland/Fläming. Darüber hinaus ist das Zentrenkonzept der Stadt Zossen (Entwurf) zu beachten.

1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung wurde folgendes Untersuchungskonzept durchgeführt:

- Darstellung und Bewertung des Mikrostandorts und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten; Würdigung der städtebaulichen und funktionalen Einbindung des Vorhabens in das Zentrum;
- Darstellung des Vorhabens mit den einzelnen Komponenten im Hinblick auf seine Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz;
- Kurzdarstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Herleitung des Einzugsgebiets des Vorhabens v.a. auf Basis der Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels sowie kartografische Darstellung;
- Darstellung und Bewertung der Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens für die periodischen Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren);

- Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel;
- Versorgungsstrukturelle Analyse des Versorgungsniveaus im Einzugsgebiet (Verkaufsflächendichte sowie Zentralität im Einzugsgebiet);
- Städtebauliche Analyse der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen (innerhalb und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets);
- Vorhabenprognose bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen für die periodischen Sortimente und wesentlichen aperiodischen Sortimente¹;
- Wirkungsprognose bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des Einzelhandels im Einzugsgebiet nach Standortlagen und Zonen; darüber hinaus wurden auch die Effekte zulasten der Einkaufsalternativen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets abgeschätzt; Aussage zu den übrigen Sortimenten des Flächenpools für den Fachmarkt oder die Fachmärkte (v.a. jene mit hohen Marktanteilen);
- Intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens gemäß der Anforderungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Brandenburg bzw. in der Planungsregion Havelland/Fläming.
- Einordnung in das im Entwurf vorliegende Einzelhandelskonzept der Stadt Zossen;
- Zusammenfassende Bewertung unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse; flankierende gutachterliche Empfehlungen für den Bebauungsplan.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, waren dabei eine Reihe von Primär- und Sekundärerhebungen durchzuführen:

- Sekundäranalysen der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- Vor-Ort-Erhebung der vorhabenrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens für die periodischen Sortimente und der Einkaufsalternativen (> 400 qm VKF);
- Intensive Begehungen des Mikrostandorts zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben und hinsichtlich der Einbindung in das Zentrum;

¹ Die aperiodischen Sortimente für den Fachmarkt oder die Fachmärkte werden auf Basis von Marktanteilen (= Tragfähigkeit) ermittelt. Es wird auf die Daten des Einzelhandelskonzepts zurückgegriffen.

- **Begehungen der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.**

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2022 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der **Vorhabenstandort** befindet sich an der Berliner Allee/Gutstedtstraße im Ortsteil Wünsdorf der Stadt Zossen.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die **Erreichbarkeit** des Standorts mit dem MIV kann aufgrund der direkt angrenzenden Bundesstraße 96, welche durch das gesamte Stadtgebiet in Nord-Süd Richtung führt und eine wichtige Verkehrsachse darstellt, als sehr gut bezeichnet werden. Die Zu- und Abfahrt zum Standort soll über die Gutstedtstraße erfolgen. Die **Anbindung an den**

ÖPNV erfolgt über die Haltestelle „Bahnhofstraße“, welche sich direkt am Standort befindet. Hier verkehren verschiedene Buslinien mehrmals die Stunde.

Das **Vorhabenareal** ist derzeit geprägt durch zwei Brachflächen, die durch eine kleine Straße voneinander getrennt sind. Zudem befinden sich noch mehrere Stellplätze auf dem Gelände.

In direkter **Nachbarschaft zum Standort** befinden sich ein Netto Stavenhagen-Lebensmitteldiscounter, eine Tankstelle, ein Altenheim, mehrere Dienstleister sowie gewerbliche Betriebe. In südlicher Richtung grenzt zudem ein Wohngebiet (Mehrfamilienhäuser) an das Areal an.

Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Zossen aus dem Jahr 2020 ist der Vorhabenstandort **Teil des Ortsteilzentrums Wünsdorf**. Die Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt beträgt rd. 5 km.



Abbildung 2: Vorhabenstandort mit Blick von der Straße Am Bahnhof



Abbildung 3: Netto Stavenhagen-Lebensmitteldiscounter auf der gegenüberliegenden Straßenseite



Abbildung 4: Dienstleister im Gebäudekomplex auf der gegenüberliegenden Straßenseite



Abbildung 5: Angrenzendes Wohngebiet in südlicher Richtung



Abbildung 6: Berliner Allee mit Blick Richtung Süden



Abbildung 7: Berliner Allee mit Blick Richtung Norden



Abbildung 8: Gutstedtstraße mit Blick Richtung Osten

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Ansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarkts an der Kreuzung Berliner Allee/Gutstedtstraße in Zossen. Dabei soll die Verkaufsfläche rd. 1.600 qm betragen.

Der Sortimentsschwerpunkt des Edeka-Verbrauchermarkts liegt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt der Betrieb einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente² liegt für Verbrauchermärkte erfahrungsgemäß bei ca. 10 %.

Verkaufsflächenstruktur des Edeka-Verbrauchermarkts

Branchenmix	VKFin qm
periodischer Bedarf	1.440
aperiodischer Bedarf	160
Gesamt	1.600

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Edeka-Verbrauchermarkts

Zusätzlich soll auf dem Gelände ein Fachmarkt oder ggf. mehrere Fachmärkte mit einer maximalen Verkaufsfläche von rd. 640 qm angesiedelt werden. Da das genaue Sortiment noch nicht definiert wurde, wird u.a. auf Basis von gesamtstädtischen Angebotslücken eine Aussage zu allgemein tragfähigen Sortimenten und Verkaufsflächen gemacht. Damit bestünde sodann für den Fachmarkt oder die Fachmärkte auf Ebene des B-Plans eine größere Flexibilität in der (Nach-) Belegung („Flächenpool“).

Das Vorhaben soll über ein Bauleitplanverfahren realisiert werden und ist damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen. Zusätzlich sind die raumordnerischen Bestimmungen und das kommunale Einzelhandelsentwicklungskonzept zu berücksichtigen.

² Sog. Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel (i.d.R. zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß örtlicher Sortimentsliste).

An der Kreuzung Berliner Allee/Gutstedtstraße soll ein Edeka-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.600 qm angesiedelt werden. Zusätzlich soll ein Fachmarkt oder ggf. mehrere Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 640 qm auf dem Gelände angesiedelt werden. Das Vorhaben soll über eine Bauleitplanung realisiert werden und ist damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den raumordnerischen Kriterien zu beurteilen. Auch das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Zossen muss in der Abwägung der Verträglichkeit des Vorhabens mit berücksichtigt werden.

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Funktion

Die brandenburgische Stadt **Zossen** befindet sich zentral im Bundesland in unmittelbarer Nähe zur Metropole Berlin und ist dem Landkreis Teltow-Fläming zugehörig.

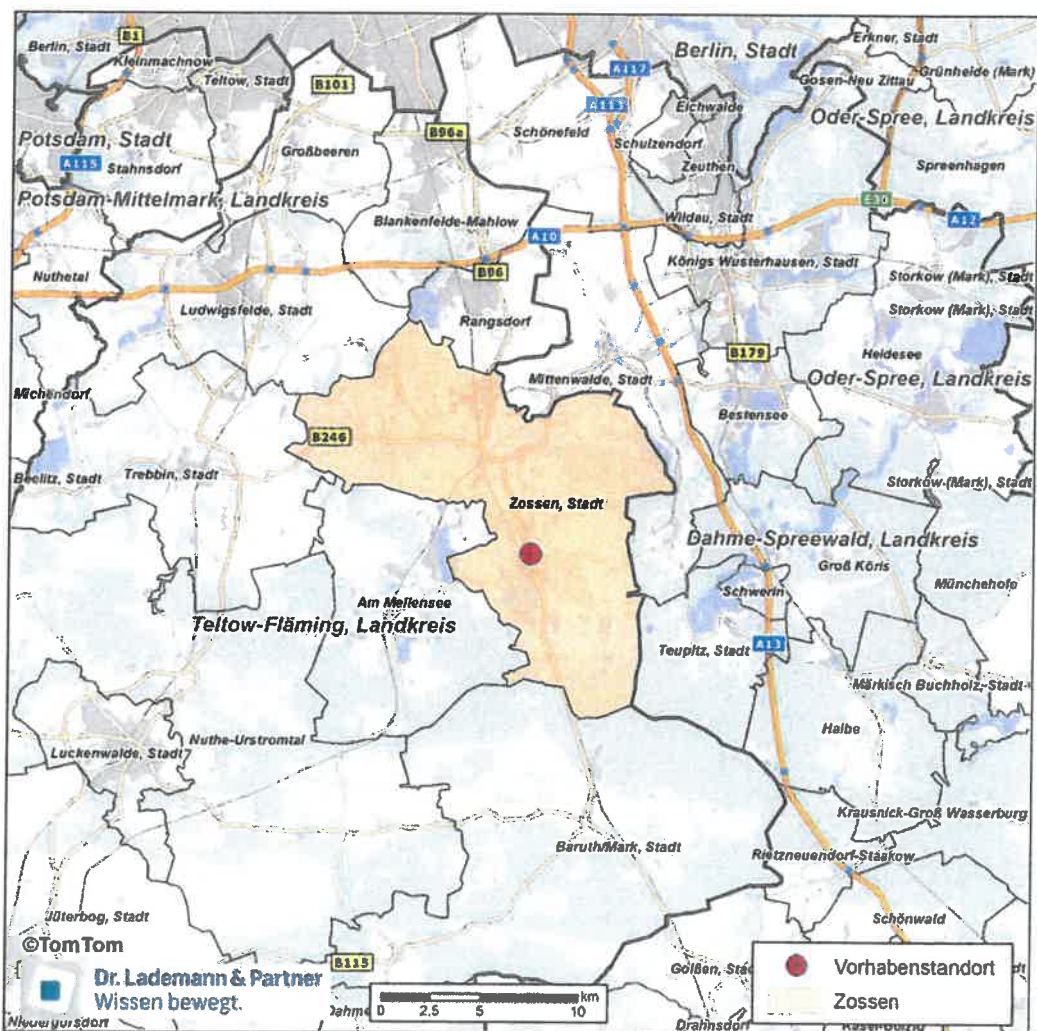


Abbildung 9: Lage im Raum

Die Stadt Zossen gliedert sich in folgende **Orts- und bewohnte Gemeindeteile**:

- Glienick mit Gemeindeteil Werben
- Horstfelde
- Kallinchen

- Lindenbrück mit den Gemeindeteilen Funkenmühle und Zesch am See
- Nächst Neuendorf
- Nunsdorf
- Schöneiche
- Schünow
- Wündorf mit den Gemeindeteilen Neuhof und Waldstadt
- Zossen mit Gemeindeteil Dabendorf

sowie sechs Wohnplätze.

Die **verkehrliche Anbindung** der Stadt Zossen kann insgesamt als sehr gut bewertet werden. Sie beinhaltet den Knotenpunkt der Bundesstraßen B 96 (Nord-Süd Richtung) und B 246 (Ost-West-Richtung), welche beide durch das Stadtgebiet führen. In rd. 11 km Entfernung befinden sich zudem die Autobahn A 10 (südlicher Berliner Ring) sowie in rd. 12 km Entfernung die Autobahn A 13 (Berlin-Dresden). Durch einen eigenen Bahnhof ist Zossen an das Schienennetz angebunden. Hier verkehren im 30 Minuten-Takt die Regionalbahnen RE 5 und RE 7 auf der Strecke Berlin-Dresden. Darüber hinaus gibt es mehrere Busverbindungen in die Region.

Von Seiten der Landesplanung ist die Stadt Zossen als Mittelzentrum eingestuft und übernimmt damit die qualifizierte Versorgung insbesondere der eigenen Bevölkerung und derer im direkten Umland. Insbesondere periodische Sortimente gilt es im qualifizierten Umfang vorzuhalten. Nächstgelegene Orte mit mittelzentraler Funktion sind: Ludwigsfelde, Blankenfelde-Mahlow, Königs-Wusterhausen und Luckenwalde. Hinzu kommt außerdem die Metropole Berlin (rd. 30 km nördlicher Richtung).

Die Stadt Zossen ist das wasserreichste Gebiet im Landkreis Teltow-Fläming und aufgrund der **Seenlandschaft auch für Touristen attraktiv**. Hinzu kommen diverse historische Bauwerke und Bunkeranlage aus Zeiten des 2. Weltkriegs und der DDR, welche ebenfalls touristisches Potenzial aufweisen.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Zossen verlief seit 2016 mit einem jährlichen Anstieg von rd. 2,7 % p.a. deutlich positiv. Nach Angaben des Statistischen Landesamts lebten in Zossen am 01.01.2020

gut 19.900 Einwohner.

Im regionalen Vergleich lag die Einwohnerentwicklung in Zossen damit über den ebenso positiven Trends in den umliegenden Gemeinden und Städten (rd. 0,4 % p.a. bis

rd. 1,2 % p.a.) sowie im Landkreis Teltow-Fläming (rd. 1 % p.a.) bzw. im Land Brandenburg (rd. 0,4 % p.a.).

Einwohnerentwicklung in der Stadt Zossen im Vergleich

Gemeinde, Stadt, Landkreis, Land	2016	2020	abs.	± 16/20		Veränderung p.a. in %
					in %	
Zossen	17.905	19.912	2.007		11,2	2,7
Rangsdorf	10.848	11.369	521		4,8	1,2
Am Mellensee	6.628	6.818	190		2,9	0,7
Banuth/Mark	4.146	4.217	71		1,7	0,4
Teupitz	1.813	1.901	88		4,9	1,2
Mittenwalde	8.898	9.269	371		4,2	1,0
Ludwigsfelde	25.030	26.800	1.770		7,1	1,7
Trebbin	9.394	9.639	245		2,6	0,6
LK Teltow-Fläming	163.553	169.997	6.444		3,9	1,0
Brandenburg	2.484.826	2.521.893	37.067		1,5	0,4

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Zossen kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research³, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren positiv entwickeln werden. Im Jahr 2022 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Zossen daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

etwa 20.370 Einwohnern.

Zossen verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer⁴** von 89,1. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Teltow-Fläming (82,9) sowie zum Landesdurchschnitt (87,0) überdurchschnittlich aus.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Zossen. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

³ Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2019. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

⁴ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2020. Durchschnitt Deutschland=100.

Zossen ist raumordnerisch als Mittelzentrum eingestuft und übernimmt damit Versorgungsfunktionen für das eigene Stadtgebiet sowie für die umliegende Bevölkerung.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabensspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Zossen übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld, vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Darüber hinaus ist das eigene Filialnetz von Edeka zu berücksichtigen. Das Einzugsgebiet des Vorhabens insgesamt wird auch von der Ausstrahlungswirkung des Verbrauchermarkts geprägt, sodass insgesamt von einem einheitlichen Einzugsgebiet für alle Untersuchungskomponenten ausgegangen werden kann.

4.2 Wettbewerb im Raum

In der nachfolgenden Karte sind die überörtlichen Wettbewerbsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel dargestellt, welche die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets beeinflussen. Wie dieser zu entnehmen ist, befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Standort ein Netto Stavenhagen-Lebensmitteldiscounter. Im näheren Umfeld (rd. 1 km bis 3 km Entfernung) sind zudem noch zwei weitere Lebensmitteldiscounter (Netto und Aldi) ansässig. Des Weiteren befinden sich im Norden der Stadt noch ein Netto Stavenhagen-Lebensmitteldiscounter in solitärer Lage (rd. 6 km Entfernung) sowie eine Einzelhandelsagglomeration mit einem Kaufland-Verbrauchermarkt, einem Lidl-Lebensmitteldiscounter und einem Rossmann-Drogeriemarkt (rd. 7 km Entfernung). Die nächstgelegenen Edeka-Märkte liegen in der Gemeinde Am Mellensee (rd. 7 km östlicher Richtung), in der Stadt Mittenwalde (rd. 14 km nordöstlicher Richtung) und in der Stadt Rangsdorf (rd. 17 km nördlicher Richtung). Diverse weitere Verbrauchermärkte und Lebensmitteldiscounter sind in den umliegenden Gemeinden und Städten ebenfalls vorhanden und schränken das Einzugsgebiet des Edeka-Markts in nördlicher, südlicher und westlicher Richtung deutlich ein. In östlicher Richtung ist dagegen kein Verbrauchermarkt in der Nähe vorzufinden.

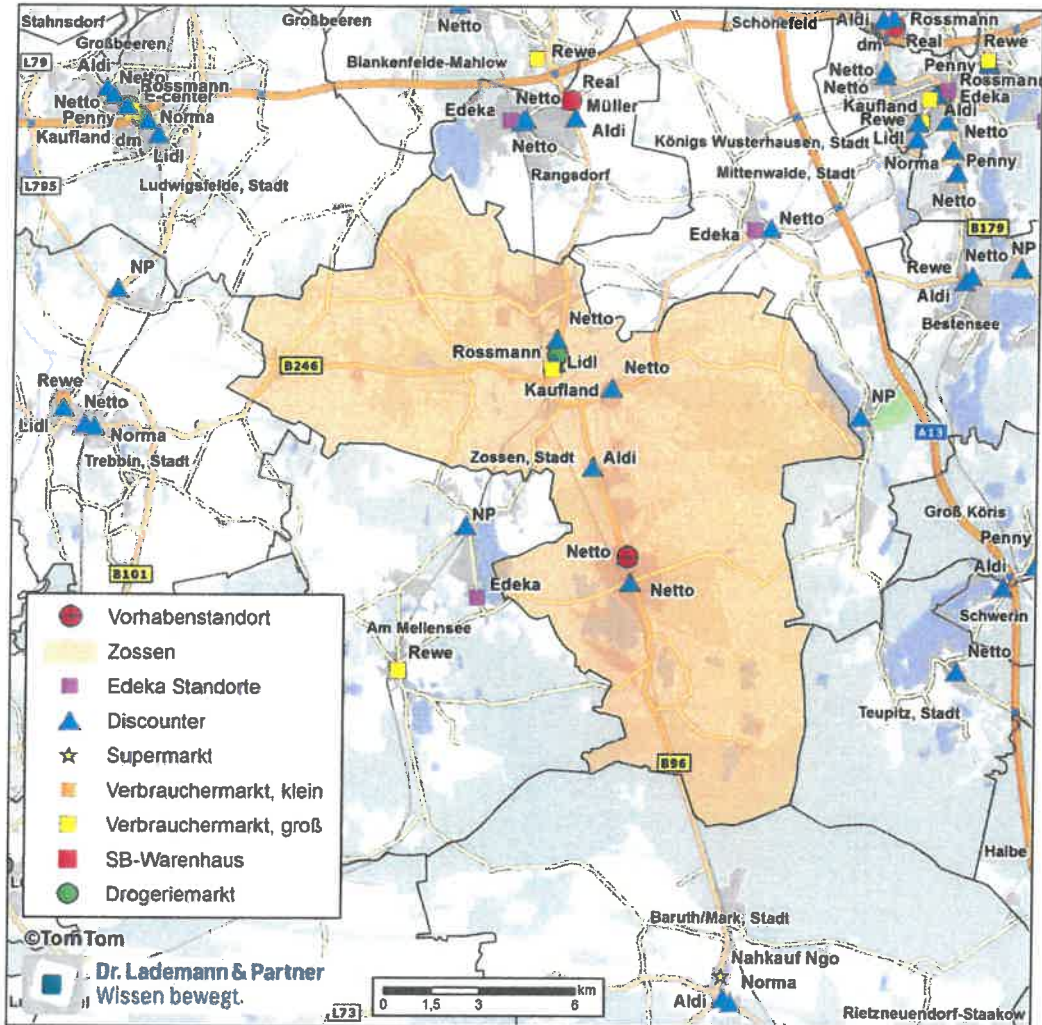


Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit von einer intensiven vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Raum auszugehen, die sich limitierend auf die Marktdurchdringung im Einzugsgebiet auswirkt.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich in Zone 1a über den gesamten südlichen Ortsteil Wünsdorf im südlichen Stadtgebiet. Die Zone 1b deckt das restliche Stadtgebiet von Zossen im Norden ab. Die Zone 2 umfasst im Süden das Zentrum der

Stadt Baruth/Mark und im Osten Teile der Gemeinden und Städte Teupitz, Schwerin, Groß Köris und Mittelwalde bis zur Autobahn A 13.

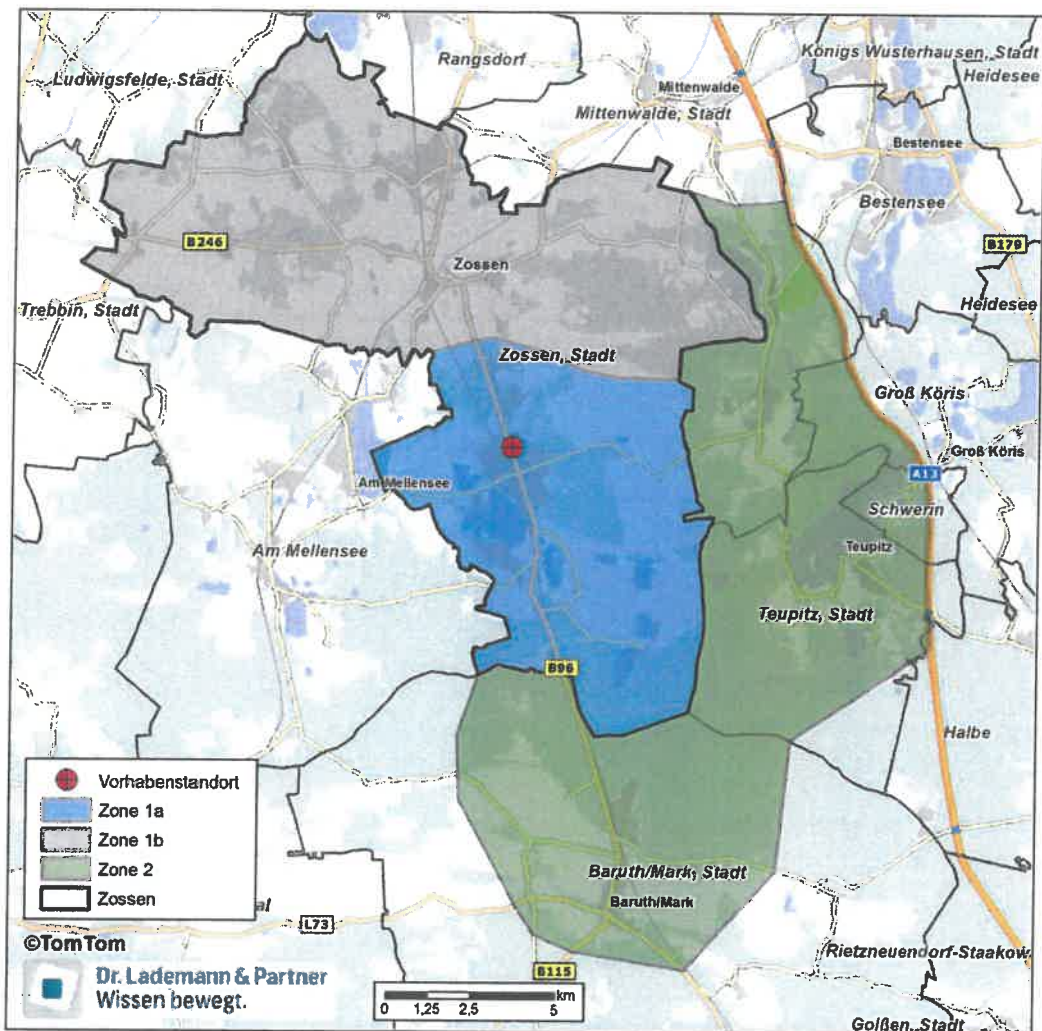


Abbildung 11: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 27.350 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem steigenden **Einwohnerpotenzial in 2022** ausgegangen werden von insgesamt

rd. 27.870 Einwohnern.

Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens in Zossen		
Bereich	2020	2022
Zone 1a	7.282	7.450
Zone 1b	12.472	12.760
Zone 2	7.594	7.660
Einzugsgebiet	27.348	27.870

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Verbrauchermarkt

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft⁵ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 166,4 Mio. €.

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2022 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einer **Erhöhung des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

rd. 169,6 Mio. € (+ 3,2 Mio. €).

Davon entfallen rd. 84,6 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2022 in Mio. €

Daten	Zone 1a	Zone 1b	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf	22,2	38,1	24,3	84,6
Aperiodischer Bedarf*	22,3	38,2	24,4	84,9
Gesamt	44,6	76,3	48,7	169,6

Quelle: Eigene Berechnungen.*ohne Möbel.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Fachmarkt/Fachmärkte

Für den ergänzenden Fachmarkt oder ggf. Fachmärkte sind in den verschiedenen Sortimenten folgende Nachfragepotenziale bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens anzunehmen:

⁵ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2019

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2022 in Mio. €

Daten	Zone 1a	Zone 1b	Zone 2	Gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	19,4	33,2	21,2	73,7
Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel	1,6	2,7	1,8	6,1
Pharmazeutischer und medizinischer Bedarf	1,0	1,7	1,1	3,7
Tiernahrung	0,3	0,5	0,3	1,2
Bekleidung/Wäsche	4,2	7,2	5	15,9
Schuhe, Lederwaren	1,1	1,9	1,2	4,2
Spielwaren, Hobbybedarf	0,9	1,5	1,0	3,3
Sportbedarf, Camping	1,2	2,0	1,3	4,4
Bücher/Zeitschriften, Schreibwaren	1,5	2,6	1,7	5,8
Hausrat, GPK	2,5	4,3	2,7	9,5
Optik	0,7	1,1	0,7	2,5
Uhre, Schmuck	0,5	0,9	0,6	2,0
Elektrobedarf	3,9	6,7	4,3	14,9
Haus- und Heimtextilien	1,1	1,9	1,2	4,2
Möbel	2,5	4,2	2,7	9,4
Bau- und Gartenbedarf	4,8	8,2	5,2	18,2

Quelle: Eigene Berechnungen.

Tabelle 5: Nachfragepotenzial der möglichen Fachmarktsortimente zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Für das Vorhaben ist von einer hohen Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, was sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens in 2022 etwa 27.870 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet für den Verbrauchermarkt wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 169,6 Mio. € ansteigen. Davon entfallen rd. 84,6 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb und direkt außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert.

5.1 Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Juli 2020 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel) im Einzugsgebiet durchgeführt. Zusätzlich wurden innerhalb der Stadt Zossen alle weiteren Sortimente für den Fachmarkt oder die Fachmärkte vollständig erhoben. Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkenzziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt. Im späteren Verlauf werden neben dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestand auch alle weiteren Sortimente in einem zusätzlichen Kapitel betrachtet, da diese die möglichen Hauptsortimente des Fachmarkts oder ggf. der Fachmärkte darstellen könnten.

5.1.1 Einzelhandelsbestand im Stadtgebiet von Zossen

In der Stadt Zossen wird ein einzelhandelsrelevantes Angebot von etwa 19.200 qm Verkaufsfläche vorgehalten. Der Großteil des Angebots entfällt dabei auf den Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße.

Die Differenzierung der aktiv betriebenen Verkaufsfläche nach Branchengruppen ergibt, dass der Sortimentsschwerpunkt auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (rd. 10.280 qm) entfällt. Umgekehrt verfügt das Mittelzentrum über einen überschaubaren Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten. Die größte Verkaufsfläche liegt hier bei dem Sortiment Bekleidung/Schuhe mit rd. 2.900 qm. Insgesamt gesehen weist der Zossener Einzelhandel damit eine unausgeglichene Branchenstruktur auf, die auf ein einzelhandelsseitig schwaches Mittelzentrum weist.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Zossener Einzelhandels

Branchen	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Flächenpro- duktivität *
Kurzfristiger Bedarf	10.280	52,9	5.150
Nahrungs- und Genussmittel	8.430	44,0	5.220
Gesundheits- und Pflegeartikel	1.700	8,7	5.100
Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel	1.130	5,4	4.790
pharmazeutischer und medizinischer Bedarf	570	3,3	5.710
Tiermahrung	150	0,3	1.780
Mittelfristiger Bedarf	5.860	14,8	2.520
Bekleidung/Wäsche	2.435	4,7	1.950
Schuhe, Lederwaren	485	1,2	2.420
Spielwaren, Hobbybedarf	260	0,7	2.860
Sportbedarf, Camping	670	1,7	2.490
Bücher/Zeitung, Schreibwaren	855	3,8	4.390
Hausrat, GPK	1.155	2,7	2.340
Langfristiger Bedarf	3.030	7,8	2.580
Optik	180	1,2	6.400
Schmuck, Uhren	95	0,8	7.990
Elektrobedarf	285	1,3	4.630
Haus- und Heimtextilien und Einrichtungszubehör	690	1,1	1.590
Möbel	330	0,5	1.550
Bau- und Gartenbedarf/Kfz-Zubehör/Tierbedarf	1.450	3,0	2.050
Summe/Mittelwert	19.170	75,5	3.940

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *€ je qm Verkaufsfläche.

Abbildung 12: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels in Zossen

Der **Brutto-Umsatz** bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 75,8 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).

Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche **Flächenproduktivität** von etwa 3.900 € pro qm Verkaufsfläche und Jahr.

Nach **Standortlagen** betrachtet, wird von dem gesamten Umsatzvolumen in dem Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße mit rd. 47 % der höchste Umsatzanteil erwirtschaftet (35.2 Mio. €). Die Anteile des Umsatzes des Ergänzungsbereichs entfallen mit rd. 75 % deutlich auf den kurzfristigen Bedarf.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt erwirtschaftet rd. 9,4 Mio. € Umsatz (rd. 12 %) des Gesamtvolumens. Den anteiligen Schwerpunkt erhält dabei das Sortiment des mittelfristigen Bedarfs (rd. 4,2 Mio. €; rd. 44 %), auf den kurzfristigen und

langfristigen Bedarf entfällt dabei mit rd. 2,7 Mio. € bzw. rd. 2,5 Mio. € (rd. 29 % bzw. 26 %) ein sehr geringer Anteil.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Zosener Einzelhandels nach Standortbereichen

Lage	Kurzfristiger Bedarf		Mittelfristiger Bedarf		Langfristiger Bedarf		Gesamt	
	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Innenstadt Zossen	490	2,7	1.400	4,2	530	2,5	2.420	9,4
Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße	5.260	26,6	3.660	6,2	190	0,4	9.110	35,2
Ortsteilzentrum Wünsdorf	630	3,4	60	0,2	10	0,0	700	3,6
Streulage	3.900	20,2	740	2,2	2.300	4,9	6.940	27,3
Summe	10.280	52,9	5.860	14,8	3.030	7,8	19.170	75,5

Quelle: Dr. Lademann & Partner

Tabelle 6: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur nach Standortlagen

Die **Einzelhandelszentralität (Z)** eines Raums bildet das Verhältnis des am Ort getätigten Umsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage ab:

Ist dieser Wert größer als 100, zeigt dies insgesamt Nachfragezuflüsse aus dem Umfeld an. Je größer der Z-Wert ist, desto stärker ist die Sogkraft, die von dem Raum ausgeht. Ein Wert unter 100 zeigt an, dass hier höhere Nachfrageabflüsse an umliegende Einzelhandelsstandorte bestehen. U.a. kann man also an der Zentralität die Einzelhandelsattraktivität eines Raums im Vergleich zu anderen, konkurrierenden Standorten ablesen.

Auf Basis der Nachfrageanalyse sowie der Umsatzschätzung für das Einzugsgebiet errechnet sich eine einzelhandelsrelevante Zentralität von etwa 60 %. Die höchsten Werte werden dabei im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich erreicht (89 %). Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich werden dagegen nur sehr geringe Werte von 22 % und 49 % erzielt.

Einzelhandelsstruktur in Zossen			
Branchen	Umsatz in Mio. €	Potenzial in Mio. €	Zentralität in %
Kurzfristiger Bedarf	52,9	59,5	89
Nahrungs- und Genussmittel	44,0	51,8	85
Gesundheits- und Pflegeartikel	8,7	6,9	126
<i>Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel</i>	5,4	4,3	126
<i>pharmazeutischer und medizinischer Bedarf</i>	3,3	2,6	126
Tiermahrung	0,3	0,8	32
Mittelfristiger Bedarf	14,8	30,3	49
Bekleidung/Wäsche	4,7	11,2	42
Schuhe, Lederwaren	1,2	2,9	40
Spielwaren, Hobbybedarf	0,7	2,3	32
Sportbedarf, Camping	1,7	3,1	54
Bücher/Zeitungen, Schreibwaren	3,8	4,1	92
Hausrat, GPK	2,7	6,6	41
Langfristiger Bedarf	7,8	36,0	22
Optik	1,2	1,8	65
Schmuck, Uhren	0,8	1,4	54
Elektrobedarf	1,3	10,5	13
Haus- und Heimtextilien und Einrichtungszubehör	1,1	3,0	37
Möbel	0,5	6,6	8
Bau- und Gartenbedarf/Kfz-Zubehör/Tierbedarf	3,0	12,8	23
Summe/Mittelwert	75,5	125,7	60,1

Quelle: Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 7: Einzelhandelsrelevante Zentralitäten in Zossen

Hinsichtlich der Bewertung der Zentralitäten ist des Weiteren zu berücksichtigen, dass bis zum Prognosehorizont in 2022 ein Einwohnerwachstum und damit verbunden ein Anstieg des Nachfragepotenzials zu erwarten ist. Somit würde die einzelhandelsrelevante Zentralität in Zossen ohne eine Realisierung des Vorhabens am Standort bis 2022 weiter absinken und noch mehr Kaufkraft abfließen. Dies birgt vor allem im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente Herausforderungen in der Absicherung der wohnstandortnahen Grundversorgung.

Auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 19.200 qm innerhalb der Stadt Zossen werden rd. 75,5 Mio. € Umsatz generiert. Die Zentralität von rd. 60 % innerhalb der Stadt deutet auf deutliche Kaufkraftabflüsse vor allem im mittel- und langfristigen Bedarf hin.

5.1.2 Bestand im nahversorgungsrelevanten Segment im prospektiven Einzugsgebiet

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche von

rd. 14.850 qm (ohne aperiodische Randsortimente)

vorgehalten. Mit rd. 5.300 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon auf den Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße in Zossen.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Ortsteilzentrum Wünsdorf	3	630	3,4
Streulage	9	1.990	10,1
Zone 1a	12	2.620	13,5
Innenstadt Zossen	7	490	2,7
Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße	7	5.260	26,6
Streulage	8	1.910	10,1
Zone 1b	22	7.660	39,4
Zone 2	21	4.570	22,8
Einzugsgebiet gesamt	55	14.850	75,8

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 8: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die Verkaufsflächendichte im Einzugsgebiet beträgt rd. 540 qm/1.000 Einwohner und liegt damit leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 520 qm je 1.000 Einwohner). Betrachtet man nur das Stadtgebiet von Zossen wird allerdings lediglich ein Wert von rd. 360 qm/1.000 Einwohner erreicht, welcher auf deutliche Entwicklungspotenziale bezüglich der Verkaufsfläche hindeutet. In die Bewertung ist zudem die wachsenden Einwohnerplattform mit einzubeziehen.

Der Brutto-Umsatz bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 75,8 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt auf den Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße.

Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet		
Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Ortsteilzentrum Wünsdorf	630	3,4
Streulage	1.990	10,1
Zone 1a	2.620	13,5
Innenstadt Zossen	490	2,7
Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße	5.260	26,6
Streulage	1.910	10,1
Zone 1b	7.660	39,4
Zone 2	4.570	22,8
Einzugsgebiet gesamt	14.850	75,8

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 9: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 5.100 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von den umsatzstarken Lebensmitteldiscountern und Verbrauchermärkten getrieben.

Daraus resultiert eine **nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität** von rd. 91 % für das Einzugsgebiet, die auf leichte Kaufkraftabflüsse hindeutet. Innerhalb der Stadt Zossen kann dagegen mit einer Einzelhandelszentralität von rd. 106 % von leichten Kaufkraftzuflüssen ausgegangen werden.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens.

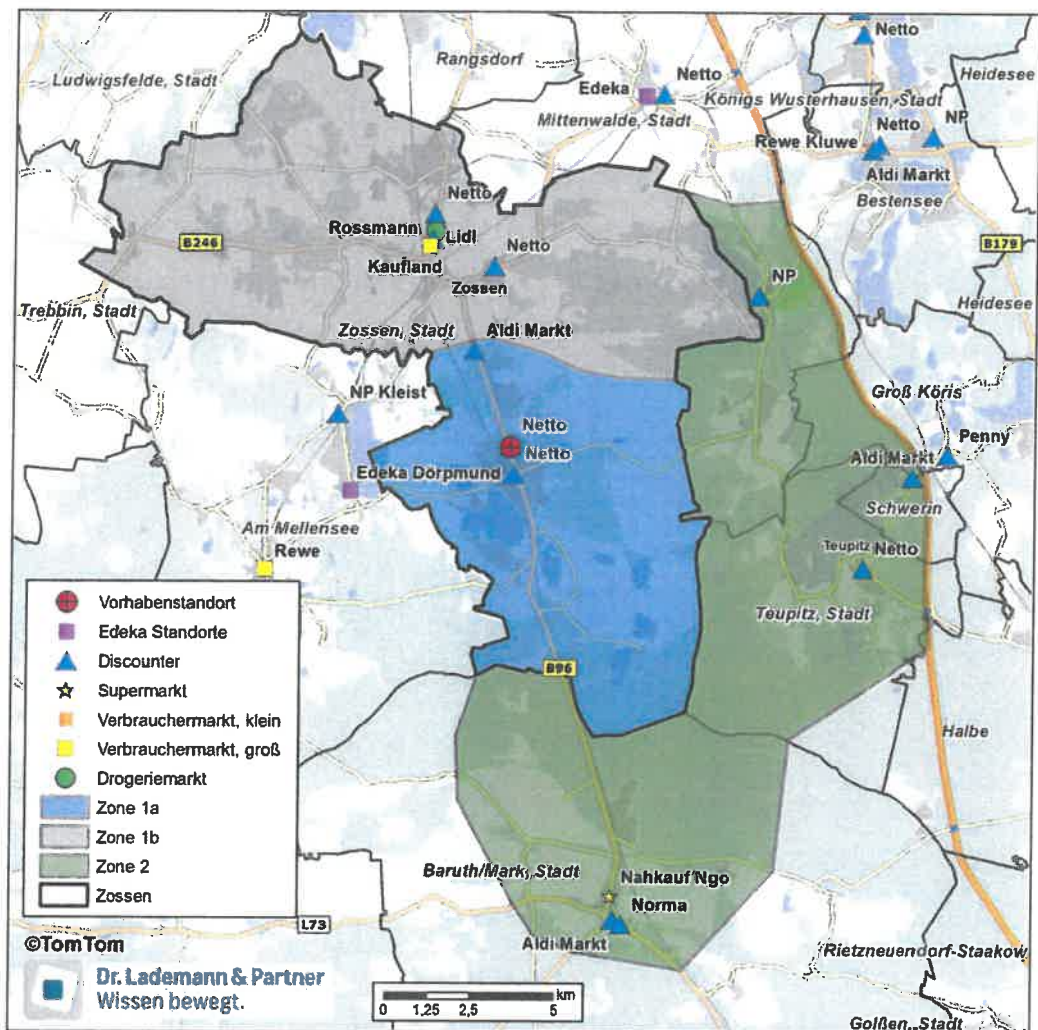


Abbildung 13: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation

Die **flächengrößten nahversorgungsrelevanten Anbieter** im Lebensmitteleinzelhandel (> 400 qm Verkaufsfläche) im Einzugsgebiet sind:

Zone 1a

- Netto Stavenhagen-Lebensmitteldiscounter, Gutstedtstraße 1, Zossen (Ortsteilzentrum Wünsdorf)
- Netto-Lebensmitteldiscounter, Chausseestraße 29, Zossen (Streulage)
- Aldi-Lebensmitteldiscounter, Straße der Jugend 173, Zossen (Streulage)

Zone 1b

- Netto Stavenhagen-Lebensmitteldiscounter, Gerichtstraße 38, Zossen (Streulage)
- Kaufland-Verbrauchermarkt, Stubenrauchstraße 60a, Zossen (Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße)

- Lidl-Lebensmitteldiscounter, Stubenrauchstraße 25a, Zossen (Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße)
- Netto-Lebensmitteldiscounter, Brandenburger Straße 61, Zossen (Streulage)

Zone 2

- Aldi-Lebensmitteldiscounter, Rudolfs-Breitscheid-Straße 27, Baruth/Mark (Streulage)
- Norma-Lebensmitteldiscounter, Rudolf-Breitscheid-Straße 62, Baruth/Mark (Streulage)
- Nahkauf-Supermarkt, Hauptstraße 31, Baruth/Mark (Streulage)
- Netto Stavenhagen-Lebensmitteldiscounter, Buchholzer Straße 1a, Teupitz (Streulage)
- Aldi-Lebensmitteldiscounter, Teupitzer Straße 1, Schwerin (Streulage)
- NP-Lebensmitteldiscounter, Am Heukenberg 10, Mittenwalde (Streulage)



Abbildung 14: Netto Stavenhagen-Lebensmitteldiscounter - Gutstedtstraße 1 - Zossen (Ortsteilzentrum Wünsdorf)



Abbildung 15: Netto-Lebensmitteldiscounter - Chausseestraße 29 - Zossen (Streulage)



Abbildung 16: Aldi-Lebensmitteldiscounter - Straße der Jugend 173 - Zossen (Streulage)



Abbildung 17: Netto Stavenhagen-Lebensmitteldiscounter - Gerichtstraße 38 - Zossen (Streulage)



Abbildung 18: Kaufland-Verbrauchermarkt - Stubenrauchstraße 60a - Zossen (Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße)



Abbildung 19: Lidl-Lebensmitteldiscounter - Stubenrauchstraße 25a - Zossen (Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße)



Abbildung 20: Netto-Lebensmitteldiscounter - Brandenburger Straße 61 - Zossen (Streulage)

5.2 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen agglomerierten Lagen

Im Folgenden werden die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und besondere Lagen innerhalb des Einzugsgebiets einer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Analyse unterzogen, um auf die Funktionsfähigkeit und Stabilität der Zentren schließen zu können bzw. etwaige Vorschädigungen zu identifizieren.

Die Analyse basierte auf gründlichen Standortbegehungen und erstreckt sich über folgende Bereiche der Stadt Zossen:

- Innenstadt Zossen
- Ortsteilzentrum Wünsdorf
- Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße

Außerhalb von Zossen in der Zone 2 sind keine zentralen Versorgungsbereiche vorzufinden. Die Betriebe befinden sich hier überwiegend in solitären Lagen. Eine kleinere Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben ist lediglich im Stadtkern von Baruth/Mark festzustellen. Hier sind neben einem Nahkauf-Supermarkt noch weitere kleinteilige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ansässig. Auch innerhalb der unmittelbar darüber hinausgehenden Bereiche konnten keine zentralen Versorgungsbereiche festgestellt werden. Der Einzelhandel konzentriert sich hier auf zwei besondere Standorte. In der Gemeinde Am Mellensee befinden sich an einem Standort an der Zossener Straße mehrere Fachmärkte sowie ein Edeka-Verbrauchermarkt. In Rangsdorf ist vor allem das Südring Center mit einem real-SB-Warenhaus sowie einem Aldi-Lebensmitteldiscounter zu nennen.

5.2.1 Innenstadt Zossen

Die Innenstadt von Zossen erstreckt sich ausgehend von der B 96 in nördlicher Richtung entlang der Berliner Straße, des Marktplatzes und der Baruther Straße sowie den daran angrenzenden Straßen. Sie zeichnet sich durch verdichtete sowie kleinteilige Bebauungsstrukturen aus. Der Hauptgeschäftsbereich umfasst neben dem Marktplatz auch die vom Marktplatz abzweigende Baruther Straße. Insgesamt verfügt die Innenstadt sortimentsübergreifend über eine Verkaufsfläche von rd. 2.400 qm (davon knapp 500 qm VKF im nahversorgungsrelevanten bzw. kurzfristigen Bedarf).

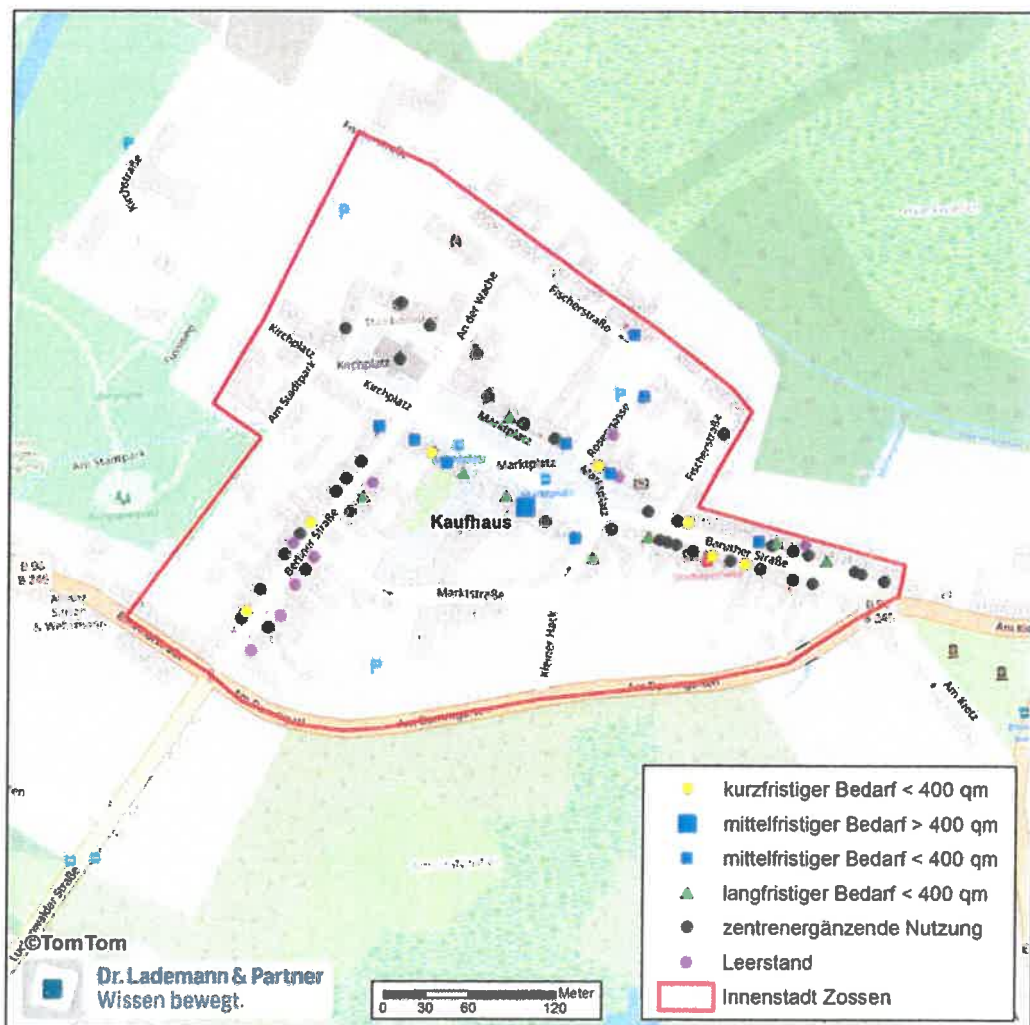


Abbildung 21: Räumliche Abgrenzung der Innenstadt Zossen

Innenstadt Zossen

Räumliche Analyse

Lagebeschreibung

Das Zentrum erstreckt sich ausgehend von der B 96 in nördlicher Richtung entlang der Berliner Straße, des Marktplatzes und der Baruther Straße sowie den daran angrenzenden Straßen. Entfernung zum Vorhaben beträgt rd. 5,5 km.

Versorgungsfunktion

Historisches Hauptzentrum.

Städtebau/Umfeld

Im Umfeld des Zentrums befinden sich überwiegend Grünflächen sowie Wohnnutzungen entlang der angrenzenden Straßen. In westlicher Richtung befindet sich zudem der Bahnhof Zossen mit Einzelhandel und gastronomischen Betrieben im Umfeld.

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur

Der Einzelhandel ist geprägt durch kleinteilige, nahezu ausschließlich inhabergeführte Betriebe mit hauptsächlich zentrenrelevanten Sortimenten. Den Hauptgeschäftsbereich stellt dabei der Marktplatz dar. In den angrenzenden Straßen ist eine Ausdünnung des Besatzes festzustellen.

Branchen-Mix

Der Schwerpunkt liegt im mittelfristigen Bedarfsbereich.

Magnetbetriebe

Es befinden sich keine sogkräftigen Magnetbetriebe im Zentrum.

Ergänzende Nutzungen

Vielzahl an Dienstleistern, Kreditinstituten, gastronomischen Einrichtungen und öffentlichen Einrichtungen

Städtebauliche Analyse

Bebauungsstruktur

Das Zentrum ist geprägt durch eine kleinteilige Bebauungs- und Nutzungsstruktur mit einer überwiegend geschlossenen, zwei- bis viergeschossigen Bebauung. In den Randlagen ist teilweise ein erheblicher Sanierungsstau der Gebäude festzustellen.

Erreichbarkeit MIV/ÖPNV

Über die Bundesstraße 96, welche von Berlin nach Zossen führt, besteht eine sehr gute Erreichbarkeit mit dem MIV. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Markplatz“ innerhalb des Zentrums. Der Bahnhof Zossen befindet sich in rd. 800 m Entfernung.

Fußläufige Erreichbarkeit

Eine fußläufige Erreichbarkeit ist aktuell aufgrund der kaum vorhandenen Wohnnutzungen im Umfeld nur eingeschränkt gegeben.

Stellplatzangebot

Es ist ein ausreichendes Stellplatzangebot durch straßenbegleitende Parkplätze und mehrere Sammelparkplätze innerhalb des Zentrums vorhanden.

Aufenthaltsqualitäten

Durch die verkehrsberuhigte Zone im Zentrum und die ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raums mit vielen Sitzgelegenheiten kann von einer erhöhten Aufenthaltsqualität gesprochen werden.

Leerstandssituation

In den Randlagen des Zentrums sind vermehrte Leerstände vorhanden.

Potenzialflächen und Planvorhaben

Potenzialflächen stellen lediglich die Leerstände dar. Im Nordwesten direkt angrenzend zur Innenstadt wird aktuell ein neues Wohnquartier mit 42 Wohneinheiten gebaut.



Abbildung 22: Innenstadt Zossen



Abbildung 23: Innenstadt Zossen

Die Innenstadt von Zossen liegt im historischen Kern der Stadt und verfügt über hauptsächlich kleinteilige, nahezu ausschließlich inhabergeführte Betriebe. Ein sogkräftiger Magnetbetrieb ist nicht vorhanden. Insgesamt ist lediglich ein geringer Einzelhandelsbesatz vorzufinden, welcher durch verschiedene Dienstleister ergänzt wird. Die Gestaltung des öffentlichen Raums für eine erhöhte Aufenthaltsqualität. In den Randlagen sind dagegen vermehrte Leerstände und ein teilweise erheblicher Sanierungsstau der Gebäude festzustellen. Aufgrund der kleinteiligen Bebauungs- und Nutzungsstruktur sind die Verkaufsflächen der Betriebe für eine optimale Nutzung zu klein. Es fehlen hier deutlich frequenzerzeugende Geschäfte. Gleichwohl sind keine offensichtlichen Potentialflächen für die Entwicklung solcher Betriebe zu erkennen.

Die Innenstadt von Zossen ist aufgrund ihres geringen Einzelhandelsbesatzes und der vermehrten Leerstände in den Randlagen einzelhandelsseitig nur als eingeschränkt funktionsfähig zu beurteilen. Positiv sind ihre Multifunktionalität und Aufenthaltsqualität hervorzuheben.

5.2.2 Ortsteilzentrum Wünsdorf

Die Abgrenzung des Ortsteilzentrums umfasst den Bereich um die Kreuzung der Berliner Allee mit der Bahnhofstraße und Guttedtstraße. Hier befinden sich ein Netto Starvnhagen-Lebensmitteldiscounter inklusive Fleischerei und Bäckerei sowie mehrere Dienstleister. Nach derzeitigen Planungen ist innerhalb des Zentrums die Ansiedlung eines EDEKA-Verbrauchermarkts sowie eines Fachmarkts oder ggf. mehrere Fachmärkte geplant. Insgesamt verfügt das Ortsteilzentrum Wünsdorf über eine Verkaufsfläche von rd. 700 qm, die nahezu vollständig auf den kurzfristigen Bedarf entfällt.

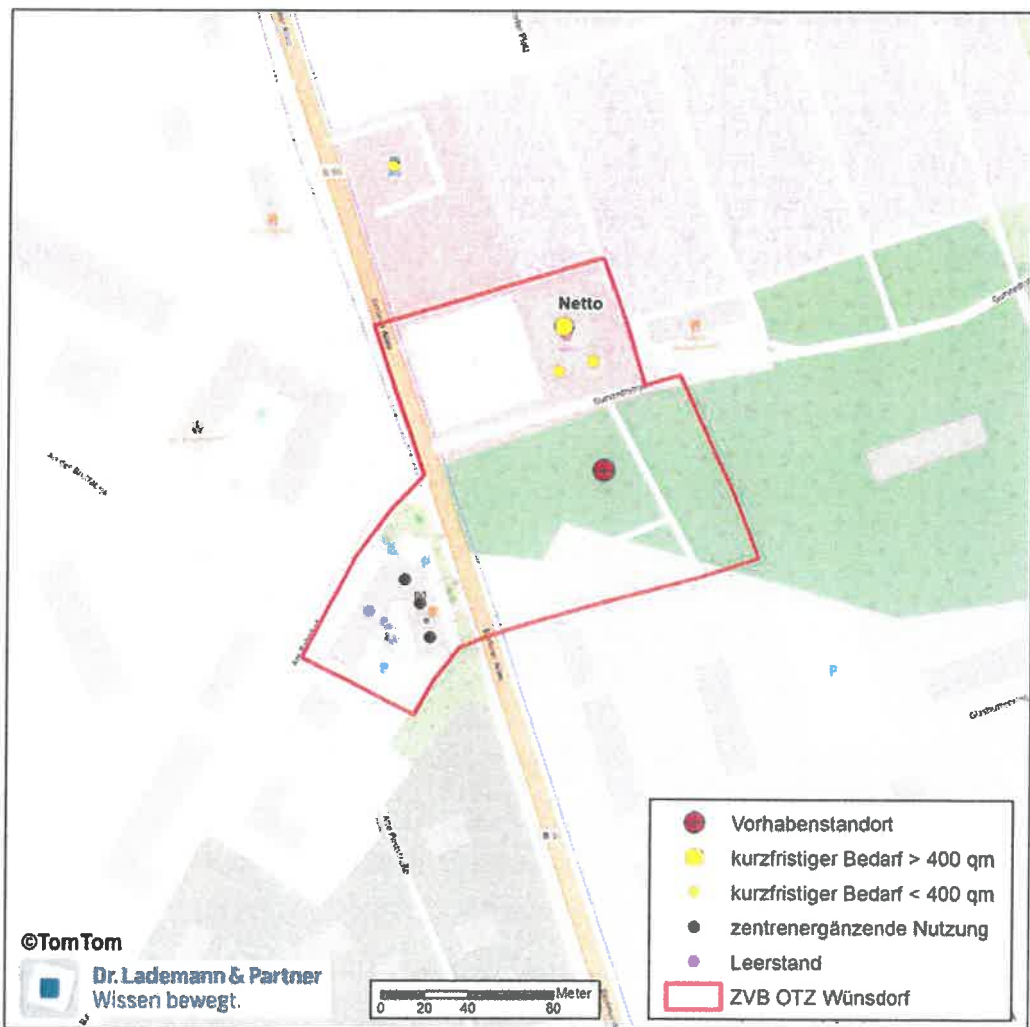


Abbildung 24: Räumliche Abgrenzung des Ortsteilzentrums Wünsdorf

OTZ Wünsdorf

Räumliche Analyse

Lagebeschreibung

Der Standort umfasst den Bereich um die Kreuzung der Berliner Allee mit der Bahnhofstraße und Gutstedtstraße.

Versorgungsfunktion

Ortsteilzentrum (perspektivisch)

Städtebau/Umfeld

Im Umfeld des Zentrums befinden sich gewerbliche Betriebe, eine Tankstelle, ein Altenheim sowie Wohnnutzungen (Mehrfamilienhäuser).

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur

Der Standort ist derzeit durch einen Lebensmitteldiscounter inklusive einer Fleischerei und einer Bäckerei geprägt.

Branchen-Mix

Der Schwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarf.

Magnetbetriebe

Netto Stavenhagen-Lebensmitteldiscounter

Ergänzende Nutzungen

Soziale und Gesundheits-Dienstleistungen, ein gastronomischer Betrieb und ein Kreditinstitut. Richtung Bahnhof bestehen weitere Nutzungen, welche aber nicht mehr zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs gehören.

Städtebauliche Analyse

Bebauungsstruktur

Es handelt sich um einen zweiteiligen Standort, bestehend aus einem solitären Nahversorgungsbetrieb auf der östlichen Straßenseite sowie einem Gebäudekomplex mit mehreren Dienstleistern auf der westlichen Straßenseite.

Erreichbarkeit MIV/ÖPNV

Über die Bundesstraße 96, welche durch das gesamte Stadtgebiet in Nord-Süd Richtung führt, ist seine sehr gute Erreichbarkeit mit dem MIV gegeben. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Haltestelle „Bahnhofstraße“, welche sich direkt am Standort befindet. Hier verkehren verschiedene Buslinien mehrmals die Stunde.

Fußläufige Erreichbarkeit

Eine fußläufige Erreichbarkeit aus dem Wohngebiet in südlicher Richtung ist gegeben.

Stellplatzangebot

Es befindet sich ein ausreichendes Stellplatzangebot auf dem Sammelparkplatz des Lebensmitteldiscounters.

Aufenthaltsqualitäten

Eine besondere Aufenthaltsqualität ist aufgrund der funktionalen Gestaltung der Gebäude am Standort und der direkt angrenzenden Bundesstraße nicht vorhanden.

Leerstandssituation

Es konnten keine Leerstände festgestellt werden.

Potenzialflächen und Planvorhaben

Nach derzeitigen Planungen ist an der Kreuzung Berliner Allee und Gutstedtstraße die Ansiedlung eines EDEKA-Verbrauchermarkts sowie eines (ggf. mehrere) Fachmarkts geplant.

**Abbildung 25: Ortsteilzentrum Wünsdorf****Abbildung 26: Ortsteilzentrum Wünsdorf**

Das Ortsteilzentrum Wünsdorf besteht aktuell aus einem Netto Stavenhagen–Lebensmitteldiscounter inklusive Bäcker und Fleischer sowie mehreren Dienstleistern, welche sich in einem Gebäudekomplex auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden. Nach derzeitigen Planungen ist innerhalb des Zentrums die Ansiedlung eines EDEKA–Verbrauchermarkts sowie eines (ggf. mehrere) Fachmarkts geplant. Durch die Umsetzung des Planvorhabens würde der Standort deutlich gestärkt werden und an Attraktivität gewinnen.

Mit der Realisierung des Vorhabens wird sich das Ortsteilzentrum Wünsdorf zu einem stabilen und voll funktionsfähigen Zentrum entwickeln.

5.2.3 Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße

Die Abgrenzung des Ergänzungsstandorts umfasst die Fachmarkttagglomeration um den Kaufland-Verbrauchermarkt an der Stubenrauchstraße sowie den Lidl-Lebensmitteldiscounter und den Rossmann-Drogeriemarkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Insgesamt verfügt der Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße über eine Verkaufsfläche von rd. 9.100 qm (davon knapp 5.300 qm VKF im nahversorgungsrelevanten bzw. kurzfristigen Bedarf).

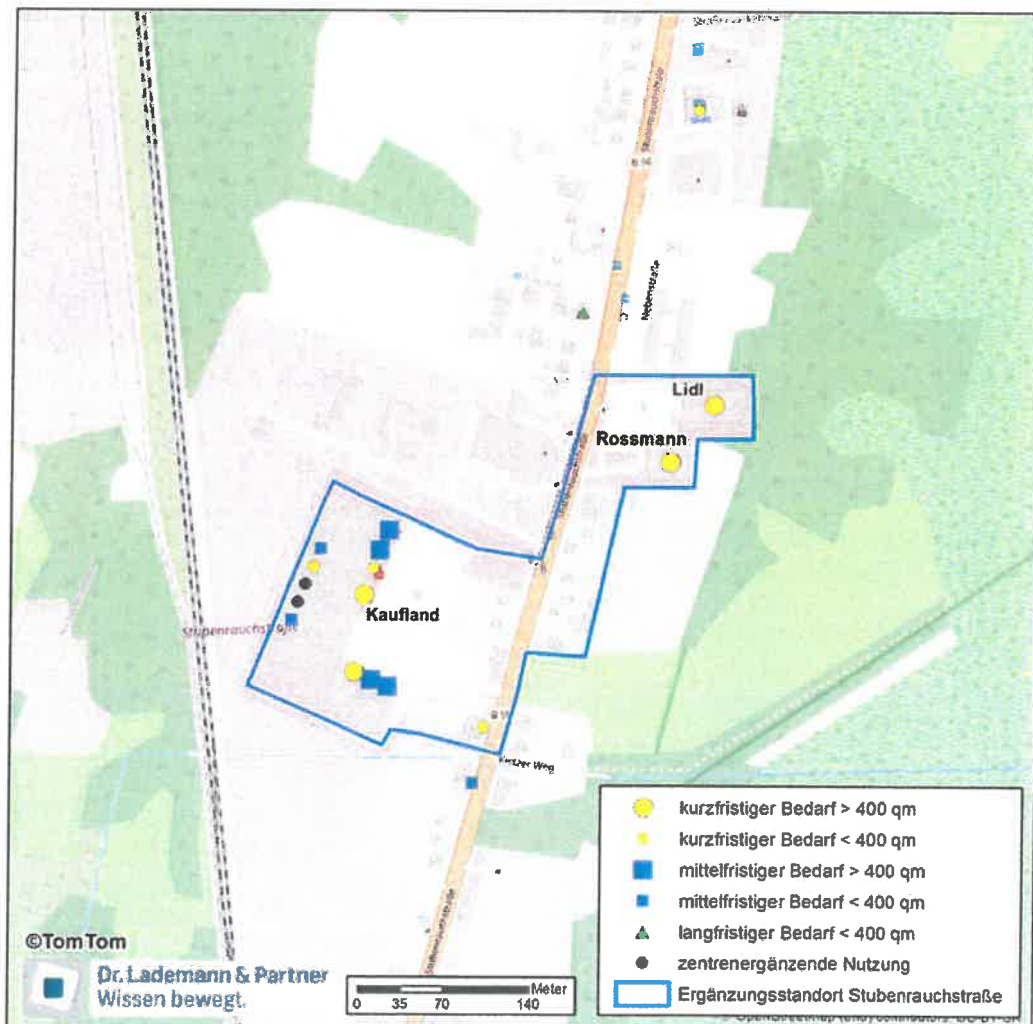


Abbildung 27: Räumliche Abgrenzung des Ergänzungsstandorts Stubenrauchstraße

Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße

Räumliche Analyse

Lagebeschreibung

Der Standort liegt an der Stubenrauchstraße rd. 7 km vom Vorhabenstandort entfernt.

Versorgungsfunktion

Ergänzungsstandort

Städtebau/Umfeld

Im Umfeld des Standorts befinden sich entlang der Stubenrauchstraße mehrere Autohäuser sowie vereinzelt Einzelhandel und Dienstleister. Ebenso ist eine lückenhafte Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) vorzufinden. Das weitere Umfeld ist durch Grünflächen geprägt. An den Standort angrenzend im Westen verläuft zudem eine Bahntrasse in Nord-Süd-Richtung.

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur

Der Standort ist durch großflächige Nahversorgungsbetriebe geprägt mit ergänzenden filialisierten Fachmärkten und Fachgeschäften mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Branchen-Mix

Der Schwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarf mit ergänzenden Fachmärkten im Sortiment Bekleidung/Schuhe.

Magnetbetriebe

Kaufland-Verbrauchermarkt, Lidl-Lebensmittel-discounter, Rossmann-Drogeriemarkt, AWG-Mo-decenter, Deichmann, Takko

Ergänzende Nutzungen

Im Kaufland befinden sich ein Friseur sowie ein gastronomischer Betrieb.

Städtebauliche Analyse

Bebauungsstruktur

Es handelt sich um einen zweiteiligen Standort, bestehend aus der Einzelhandelsagglomeration um den Kaufland-Verbrauchermarkt auf der westlichen Straßenseite und dem etwas versetzten Standort mit einem Lidl und Rossmann auf der östlichen Straßenseite. Beide Teile weisen dabei eine funktionale Bauart auf.

Erreichbarkeit MIV/ÖPNV

Über die Bundesstraße 96, welche von Berlin nach Zossen führt, besteht eine sehr gute Erreichbarkeit mit dem MIV. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Stubenrauchstraße“ in unmittelbarer Nähe zum Standort sowie über den Bahnhof Zossen in rd. 700 m Entfernung.

Fußläufige Erreichbarkeit

Eine fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnnutzungen ist eingeschränkt gegeben. Am Standort befindet sich eine Straßenüberquerung mit einer Ampelschaltung. Gleichwohl handelt es sich um einen autoorientierten Standort.

Stellplatzangebot

Es befindet sich ein ausreichendes Stellplatzangebot auf den Sammelparkplätzen der Einzelhandelsbetriebe.

Aufenthaltsqualitäten

Eine besondere Aufenthaltsqualität ist aufgrund der funktionalen Gestaltung der Gebäude am Standort nicht vorhanden.

Leerstandssituation

Es konnten keine Leerstände festgestellt werden.

Potenzialflächen und Planvorhaben

Im Umfeld des Standorts befinden sich mehrere Brach- bzw. Grünflächen.

**Abbildung 28: Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße****Abbildung 29: Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße**

Der Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße besitzt einen guten Angebotsmix von filialisierten Betrieben und stellt einen bedeutenden Versorgungsstandort des kurz- und mittelfristigen Bedarfs für die gesamte Stadt Zossen dar. Mit den großflächigen Nahversorgungsbetrieben sowie Fachmärkten und Fachgeschäften mit zentrenrelevanten Sortimenten ergänzt er das Angebot der Innenstadt, in der aufgrund der kleinteiligen Bebauungs- und Nutzungsstruktur keine Möglichkeiten für die Ansiedlung von Betrieben über 400 qm bestehen, funktionsgerecht. Es handelt es sich jedoch nicht um einen eigenständigen zentralen Versorgungsbereich, da keine zusätzlichen Nutzungen vorhanden sind und die städtebaulichen Qualitäten fehlen.

Der Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße kann als stabil und voll funktionsfähig bezeichnet werden. Er steht in räumlich, funktionaler Arbeitsteilung mit der Zossener Innenstadt.

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Verbrauchermarkt

6.1.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsvorhabens sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann.

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzungen im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurde dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Für den Verbrauchermarkt ist davon auszugehen, dass er insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 7 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1a liegt dieser bei rd. 12 %, in der Zone 1b bei 6 % und in der Zone 2 sind etwa 4 % zu erwarten.

Marktanteile des Edeka-Verbrauchermarkts*				
Periodischer Bedarf	Zone 1a	Zone 1b	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	22,2	38,1	24,3	84,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,7	2,4	1,0	6,1
Marktanteile	12%	6%	4%	7%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	22,3	38,2	24,4	84,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,2	0,1	0,5
Marktanteile	1%	1%	0,4%	1%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	44,6	76,3	48,7	169,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,9	2,6	1,1	6,6
Marktanteile	7%	3%	2%	4%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 10: Marktanteile des Verbrauchermarkts innerhalb des Einzugsgebiets

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 10 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve⁶ gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.600 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 7,4 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 6,8 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des Edeka-Verbrauchermarkts

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.440	4.700	6,8
aperiodischer Bedarf	160	3.700	0,6
Gesamt	1.600	4.600	7,4

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 11: Umsatzstruktur des Edeka-Verbrauchermarkts

⁶ Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Touristen, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur hin und wieder am Standort einkaufen).

Für den Verbrauchermarkts ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 4 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 7,4 Mio. €, davon rd. 6,8 Mio. € im periodischen Bedarf.

6.1.2 Wirkungsprognose

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass der Verbrauchermarkt bis zum Jahr 2022 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentrale Versorgungsbereiche, Ergänzungsstandort, Streulagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort.

Die Auswirkungen des Verbrauchermarkts sind im Hauptsortiment des periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteil ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2022) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl das Vorhaben (in Höhe des zu erwartenden Marktanteils) als auch die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem Marktwachstum infolge der Bevölkerungszunahme profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit wirkungsmildernd zu berücksichtigen.
- Wirkungsmildernd schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um.

- Die im Einzugsgebiet vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen. Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken, was sich wirkungsverschärfend auf die Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets auswirkt. Dieser Effekt wird wirkungsverschärfend mit berücksichtigt, sofern die Zentralität einer Einzugsgebietszone über 100 % liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse deutlich übersteigen. Dies ist in der Zone 1b der Fall.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

Die Wirkungen des Vorhabens im Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf) werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den Marktanteil bzw. dessen Zuwachs, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteil von max. rd. 1 % bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen des Verbrauchermarkts verzichtet.

6.1.3 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Der Verbrauchermarkt wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Umsatz von rd. 6,1 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einem Marktwachstum aufgrund von Bevölkerungsgewinnen profitieren werden (zusammen rd. 1,3 Mio. €). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 1,4 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb des Einzugsgebiets von außerhalb zugeflossen sind (rd. 1,2 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 4,6 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 6 %.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 2).

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Periodischer Bedarf	Ortsteilzentrum Wilmshof	Streufläche	Zone 1a Gesamt	Hafenstadt Zossen	Ergänzungstandort Bubbenraustraße	Streufläche	Zone 1b Gesamt	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. €	0,73	1,98	2,71	0,02	1,90	0,45	2,37	1,02	6,09
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens in Mio. €	-0,02	-0,04	-0,06	0,00	-0,04	-0,01	-0,05	-0,01	-0,12
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum in Mio. €	-0,07	-0,18	-0,24	-0,01	-0,61	-0,15	-0,77	-0,18	-1,19
zzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	-0,33	-0,89	-1,22	0,00	-0,09	-0,02	-0,12	-0,10	-1,44
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	0,00	0,00	0,00	0,01	0,97	0,23	1,22	0,00	1,22
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt) in Mio. €	0,32	0,87	1,19	0,03	2,12	0,50	2,65	0,72	4,56
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	9%	9%	9%	k.A.	8%	5%	7%	3%	6%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge = 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass das Ortsteilzentrum Wünsdorf selbst sowie der Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden (rd. 8 bis 9 %). Die übrigen Lagen weisen dagegen geringere Umsatzumverteilungsquoten auf. In der Innenstadt von Zossen liegen die absoluten Umsatzrückgänge unterhalb der rechnerisch Nachweisbarkeitsschwelle von 0,1 Mio. €.

Unter Berücksichtigung, dass die **Rückholung der Kaufkraftabflüsse** aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens von rd. 0,2 Mio. € sowie die Streuumsätze von rd. 0,7 Mio. € zu Lasten der Streulagen in der Gemeinde Am Mellensee und des Südring-Centers in Rangsdorf außerhalb des Einzugsgebiets wirken, ergibt sich in einer Worst-case-Betrachtung eine Umsatzumverteilung von rd. 1 %. Hierbei handelt es sich jedoch nur um eine überschlägige Betrachtung. Die anderen im Umfeld der Stadt befindlichen Gemeinden und Städte wie z.B. Ludwigsfelde sind noch geringer betroffen.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung des Edeka-Verbrauchermarkts erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 6 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 8 bis 9 % prospektiv für den das Ortsteilzentrum Wünsdorf selbst sowie den Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße zu erwarten. In den untersuchten Standortbereichen außerhalb des Einzugsgebiets liegen die prospektiven Wirkungen bei maximal 1 %.

6.2 Tragfähigkeitsanalyse für Fachmarktnutzungen

Die Ableitung der tragfähigen Umsatzpotenziale für mögliche Fachmarktnutzungen im Ortsteilzentrum Wünsdorf basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurden dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum und die Standorteignung berücksichtigt. Damit liegen den einzelnen Sortimenten jeweils Abschöpfungsannahmen je Zone zugrunde. Um mehr als unwesentliche Auswirkungen bereits im Vorfeld auszuschließen, wurde zudem die Maßstäblichkeit der Nutzung dem örtlichen Kontext angepasst.

Diese nachfolgend dargestellten Annahmen zur maximalen Marktdurchdringung sind im Folgenden maßgebend um ableiten zu können, welche Fachmarktnutzungen umgesetzt werden können.

Insgesamt ist nach den einzelnen Sortimentsbereichen im Zieljahr 2022 von folgenden maximalen Abschöpfungsleistungen auszugehen:

Abschöpfungspotenziale einer Fachmarktnutzung*				
	Zone 1a	Zone 1b	Zone 2	Gesamt
Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel				
Marktpotenzial (Mio. €)	1,6	2,7	1,8	6,1
Marktanteile	40%	16%	10%	21%
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,6	0,4	0,2	1,3
Pharmazeutischer und medizinischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	1,0	1,7	1,1	3,7
Marktanteile	40%	16%	10%	21%
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,3	0,1	0,8
Tiernahrung				
Marktpotenzial (Mio. €)	0,3	0,5	0,3	1,2
Marktanteile	40%	16%	10%	21%
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,1	0,0	0,2
Bekleidung/Wäsche				
Marktpotenzial (Mio. €)	4,2	7,2	4,6	15,9
Marktanteile	30%	10%	8%	15%
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,3	0,7	0,4	2,3
Schuhe, Lederwaren				
Marktpotenzial (Mio. €)	1,1	1,9	1,2	4,2
Marktanteile	30%	10%	8%	15%
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,2	0,1	0,6
Spielwaren, Hobbybedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	0,9	1,5	1,0	3,3
Marktanteile	30%	10%	8%	15%
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,1	0,1	0,5
Sportbedarf, Camping				
Marktpotenzial (Mio. €)	1,2	2,0	1,3	4,4
Marktanteile	25%	10%	8%	13%
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,2	0,1	0,6
Bücher/Zeitschriften, Schreibwaren				
Marktpotenzial (Mio. €)	1,5	2,6	1,7	5,8
Marktanteile	25%	10%	8%	13%
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,3	0,1	0,8
Hausrat, GPK				
Marktpotenzial (Mio. €)	2,5	4,3	2,7	9,5
Marktanteile	30%	10%	8%	15%
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,7	0,4	0,2	1,4
Optik				
Marktpotenzial (Mio. €)	0,7	1,1	0,7	2,5
Marktanteile	30%	10%	8%	15%
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,1	0,1	0,4
Uhren, Schmuck				
Marktpotenzial (Mio. €)	0,5	0,9	0,6	2,0
Marktanteile	30%	10%	8%	15%
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,1	0,0	0,3
Elektrobedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	3,9	6,7	4,3	14,9
Marktanteile	30%	10%	8%	15%
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,2	0,7	0,3	2,2
Haus- und Heimtextilien, Einrichtung				
Marktpotenzial (Mio. €)	1,1	1,9	1,2	4,2
Marktanteile	30%	10%	8%	15%
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,2	0,1	0,6
Möbel				
Marktpotenzial (Mio. €)	2,5	4,2	2,7	9,4
Marktanteile	25%	10%	8%	13%
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,6	0,4	0,2	1,3
Bau- und Gartenbedarf/Kfz-Zubehör/Tierbedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	4,8	8,2	5,2	18,2
Marktanteile	20%	10%	8%	12%
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,0	0,8	0,4	2,2

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 13: Sortimentsspezifische max. Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets

Unter Zugrundelegung von realistisch am Standort generierbaren Flächenproduktivitäten errechnen sich aus den Abschöpfungspotenzialen **folgende nachhaltig tragfähige Verkaufsflächenpotenziale** nach den einzelnen Sortimentsgruppen:

■ Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel:	280 qm VKF
■ Pharmazeutischer und medizinischer Bedarf:	170 qm VKF
■ Tiernahrung:	150 qm VKF
■ Bekleidung/Wäsche:	930 qm VKF
■ Schuhe, Lederwaren:	280 qm VKF
■ Spielwaren, Hobbybedarf:	190 qm VKF
■ Sportbedarf, Camping:	270 qm VKF
■ Bücher/Zeitschriften, Schreibwaren:	250 qm VKF
■ Hausrat, Glas-Porzellan-Keramik:	670 qm VKF
■ Optik:	70 qm VKF
■ Uhren, Schmuck:	50 qm VKF
■ Elektrobedarf:	520 qm VKF
■ Haus- und Heimtextilien, Einrichtung:	380 qm VKF
■ Möbel:	930 qm VKF
■ Bau- und Gartenbedarf/Kfz-Zubehör/Tierbedarf:	1.350 qm VKF

Die größten Verkaufsflächenpotenziale ergeben sich damit in den Sortimenten Bau- und Gartenbedarf/Kfz-Zubehör/Tierbedarf (1.350 qm VKF), Möbel (930 qm VKF), Bekleidung/Wäsche (930 qm VKF) und Hausrat/GPK (670 qm VKF).

Für die einzelnen Sortimente der Fachmarktnutzungen errechnen sich unterschiedliche Verkaufsflächenpotenziale. Die vom Vorhabenträger vorgesehenen rd. 640 qm Verkaufsfläche könnte dabei nur von den Sortimenten Bekleidung/Wäsche, Hausrat/GPK, Möbel und Bau- und Gartenbedarf/Kfz-Zubehör/Tierbedarf ausgefüllt werden. Die Verkaufsflächenpotenziale der anderen Sortimente liegen teilweise weit unter diesem Wert und könnten damit nur jeweils einen Teil der Nutzung stellen (Mehrbranchen-Konzept, z.B. Nonfood-Discounter oder Untergliederung in mehrere Einheiten). Alternativ sind (auf Teilen der Fläche) konsumnahe Angebote wie Gastronomie denkbar.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Zossen ist Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB. Außerdem sind die Bestimmungen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg⁷ und der Regionalplanung für Havelland-Fläming⁸ zu berücksichtigen. Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

■ Ziel 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der BauNVO sind nur in zentralen Orten zulässig (**Konzentrationsgebot**).

■ Ziel 2.7 Schutz benachbarter Zentren

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (**raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot**).

■ Grundsatz 2.8 Angemessene Dimensionierung

Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (**Kongruenzgebot**).

■ Grundsatz 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden kann.

■ Ziel 2.13 Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte

(1) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (**Integrationsgebot**).

(2) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nummer 2 sind auch außerhalb der zentralen

⁷ Vgl. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2019.

⁸ Vgl. Regionalplan Havelland-Fläming 2020.

Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent nicht überschreitet. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig.

(3) Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von Absatz 1 können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt, als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2) nicht erhöht wird. G 2.11 bleibt unberührt. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Z 2.9 erfolgen.

Nach den Regelungen des BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche sowie die **verbrauchernahe Versorgung** mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. markanalytischen Untersuchung.

Darüber hinaus ist das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit dem **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** der Stadt Zossen aus 2020 hin zu prüfen.

7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das „**Kongruenz- bzw. Konzentrationsgebot**“, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Danach ist ein Vorhaben raumordnerisch zulässig, wenn sein Einzugsgebiet in etwa dem Verflechtungsraum entspricht, d.h. nicht wesentlich über diesen hinausreicht und funktional der Aufgabe innerhalb des zentralörtlichen Gefüges entspricht.

Zossen ist von Seiten der Landesplanung die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. **Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist Zossen demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet.**

Der Verbrauchermarkt weist überwiegend nahversorgungrelevante Sortimente auf (erfahrungsgemäß rd. 90 %) und dient damit der verbrauchernahen Versorgung.

Das **prospektive Einzugsgebiet** des Vorhabens umfasst im Wesentlichen das Stadtgebiet von Zossen und geht im Süden und Osten etwas darüber hinaus (Teile von Baruth/Mark, Teupitz, Schwerin und Mittenwalde). Etwa 75 % des Umsatzes wird das

Gesamtvorhaben mit Kunden aus Zossen generieren. Etwa 10 % der Umsätze entfallen auf Streukunden, die räumlich nicht genau zugeordnet werden können und etwa 15 % der Umsätze entfallen auf Zuflüsse mit Kunden aus Baruth/Mark, Teupitz, Schwerin und Mittenwalde. Zugleich erreicht das Vorhaben die größte Marktdurchdringung im eigenen Stadtgebiet. Dem Vorhaben kann damit ein auf die lokale Bevölkerung ausgerichteter Versorgungsauftrag attestiert werden. Es wird zu keinen erheblichen vorhabeninduzierten Kaufkraftabzügen aus den umliegenden Orten kommen. **Negative Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht sind auszuschließen.**

Das nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial der Stadt Zossen beträgt aktuell rd. 59,0 Mio. €. Für den Verbrauchermarkt wird von einem Umsatzvolumen im nahversorgungsrelevanten Bedarf von rd. 6,6 Mio. € ausgegangen, was einem Anteil am nahversorgungsrelevanten Nachfragepotenzial (Kaufkraft) der Stadt Zossen von rd. 11 % entspricht. Der Richtwert zur Bewertung einer strukturverträglichen Kaufkraftbindung in Höhe von bis zu 25 % wird somit unterschritten. Gleiches gilt für die möglichen Sortimenten der Fachmarktnutzung. Die Einhaltung dieser maximalen Abschöpfungsquoten zeigt sich bei der Betrachtung der Marktanteile (Kap. 6.2 - Tragfähigkeitsanalyse). Dabei stellen die Zone 1a und 1b zusammen das Stadtgebiet von Zossen dar. Die maximalen Abschöpfungswerte liegen dabei für Zossen bei rd. 17 %. Zugleich ist darauf hinzuweisen, dass diese aperiodischen Sortimente funktionsgerecht im Mittelzentrum verortet sind. Die Abschöpfungsanteile sind insofern moderat.

Das Vorhaben wird dem Kongruenz- sowie dem Konzentrationsgebot gemäß LEP HR 2019 gerecht.

7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, **dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt** werden (Beeinträchtigerungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst **flächendeckende Nahversorgung** dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die

Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Der **Verbrauchermarkt** wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 6 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit deutlich unterschreiten. Tendenziell stärker von dem Vorhaben betroffen sind, vor allem bedingt durch die Angebotsüberschneidungen oder die unmittelbare räumliche Nähe, das Ortsteilzentrum Wünsdorf selbst und der Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße (rd. 8 % bis rd. 9 %) und hier insbesondere der Netto Stavenhagen-Lebensmitteldiscounter sowie der Kaufland-Verbrauchermarkt. Das Ortsteilzentrum Wünsdorf wird allerdings insgesamt von der Ansiedlung des Edeka-Markts profitieren und eine deutliche Steigerung der Attraktivität erfahren, was auch dem Netto Stavenhagen-Lebensmitteldiscounter zu Gute kommt. Zudem ist zu konstatieren, dass der Lebensmitteldiscounter aufgrund seines Angebots nicht in direkter Konkurrenz zum Vorhaben steht und sich beide Betriebe im Verbund vielmehr ergänzen. Auch der Kaufland-Verbrauchermarkt am Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße wird nicht wesentlich von dem Vorhaben betroffen sein, da er sich innerhalb einer stabilen und attraktiven Einzelhandelsagglomeration befindet und schwerpunktmäßig auf das nördliche Stadtgebiet ausgerichtet ist (rd. 7 km Entfernung). Für die Streulagen innerhalb der Zone 1 (Aldi-Lebensmitteldiscounter und Netto-Lebensmitteldiscounter) sind ebenfalls keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten, da es sich um andere Betriebstypen handelt und sie somit in keinem direkten Wettbewerb zueinander stehen. Gleiches gilt für die kleinteilig geprägte Innenstadt von Zossen sowie für das Umland.

Unter Berücksichtigung, dass die Rückholung der Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens von rd. 0,2 Mio. € sowie die Streuumsätze von rd. 0,7 Mio. € zu Lasten des Südring-Centers in Rangsdorf und der Streulagen in der Gemeinde Am Mellensee direkt außerhalb des Einzugsgebiets wirkt, ergibt sich in einer Worst-case-Betrachtung eine Umsatzumverteilung von etwa 1 %. Insofern kann eine Beeinträchtigung dieser oder anderer Betriebe ebenfalls ausgeschlossen werden.

Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteile auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteils von weniger als 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Für die noch nicht definierten **Sortimente des Fachmarkts** wurde aufgrund des geringen Einzelhandelbestands in der Innenstadt von Zossen (einziger zentraler Versorgungsbereich neben dem Ortsteilzentrum Wünsdorf selbst, der legitimiert ist zentrenrelevante Sortimente zu führen) keine Wirkungsanalyse erstellt, da von keinen schädlichen Auswirkungen ausgegangen werden kann. Die Umsatzrückgänge werden in einem rechnerisch nicht nachweisbaren Bereich von < 0,1 Mio. € liegen. In der Innenstadt sind überwiegend kleinteilige Fachgeschäfte ansässig, die nicht mit den Fachmärkten im Wettbewerb stehen.

„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung resp. des Versorgungsgleichgewichts sowie der zentralen Versorgungsbereiche können angesichts der Höhe der Auswirkungen in jedem Falle ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für die Orte im Umland.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung bzw. des Versorgungsgleichgewichts sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Das Vorhaben wird keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel induzieren.

7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts (gemäß LEP)

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Berlin-Brandenburg sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten vorrangig innerhalb von zentralen Orten zulässig. Zentrenrelevanter Einzelhandel ist nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Der Vorhabenstandort befindet sich durch das direkt angrenzende Wohngebiet in südlicher Richtung in siedlungs- und städtebaulich-integrierter Lage. Auch die Anbindung an den städtischen Busverkehr ist mit der Bushaltestelle „Waldstadt, Bahnhofstraße“

gegeben. Das Vorhaben befindet sich laut dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Zossen aus dem Jahr 2020 im Ortsteilzentrum Wünsdorf und damit in einem zentralen Versorgungsbereich. Zudem wird die zentralörtliche Bedeutung der Stadt Zossen als Mittelzentrum durch die Ansiedlung gestärkt und es sind keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche sowie das Umland zu erwarten. Demnach ist der Standort auch für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten geeignet.

Das Vorhaben entspricht dem städtebaulichen Integrationsgebot.

7.5 Zur Kompatibilität mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Zossen

Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Zossen ist der Vorhabenstandort Teil des Ortsteilzentrums Wünsdorf. Damit ist der Vorhabenstandort grundsätzlich für den Bau eines Verbrauchermarkts und eines ergänzenden Fachmarkts geeignet.

Für nahversorgungsrelevante Hauptsortimente werden folgende Anforderungen formuliert:

„Prioritär sind nahversorgungsrelevante Sortimente als Hauptsortiment in der Innenstadt und in dem Ortsteilzentrum Wünsdorf anzusiedeln. Der Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße fungiert als Ausweichstandort für nahversorgungsrelevante Sortimente – vorzugsweise sind hier großflächige Läden abzusichern (sofern negative Wirkungen auf andere Standortlagen nicht zu erwarten sind).

Zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung können (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und dem Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße in städtebaulich integrierten Lagen mit dem Konzept vereinbar sein,

- *wenn sie Anschluss an ein Wohngebiet haben (städtebaulich integrierte Lage) und*
- *wenn sie überwiegend der Sicherung der Nahversorgung der dort lebenden Bevölkerung dienen und*
- *wenn keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.*

Zentrenrelevante Randsortimente sind außerhalb der Zentren auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.“

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt konnte keine Potenzialfläche in entsprechender Dimensionierung identifiziert werden. Eine geeignete Standortalternative konnte nicht ausgemacht werden.

Zudem wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept – v.a. getrieben durch die weiter wachsende Einwohnerplattform – ein Entwicklungsrahmen von rd. 2.500 qm bis 2.700 qm Verkaufsfläche im kurzfristigen Bedarf abgeleitet. Es wird ausgeführt: *„Dieser Entwicklungsrahmen sollte schwerpunktmäßig zur Ansiedlung eines attraktiven und leistungsfähigen Vollsortimenters genutzt werden, um dem erheblichen Überhang an discountorientierten Angeboten im Stadtgebiet entgegenzuwirken. Räumlich sollte sich eine solche Ansiedlung auf den südlichen Ortsteil Wünsdorf fokussieren, da in der Kernstadt von Zossen bereits ein Vollsortimenter vorhanden ist. Darüber hinaus bestehen nur noch Spielräume für Erweiterungen von Bestandsbetrieben. Diese sollten aber aus Tragfähigkeitsaspekten auf bereits bestehende Nahversorgungsbetriebe beschränkt bleiben, die für die wohnortnahe Grundversorgung eine maßgebliche Rolle spielen.“*

Die Ansiedlung eines weiteren Vollsortimenters im Ortsteilzentrum Wünsdorf wird also explizit gewünscht, um dem bisherigen Überhang an discountorientiertem Angebot entgegenzuwirken. Das Vorhaben von Edeka schöpft zudem nur rd. 1.600 qm des Verkaufsflächenpotenzials aus. Bis zu 1.100 qm VKF stünden noch den anderen Anbietern zur Absicherung zu Verfügung.

Auch ein Fachmarkt würde strategisch und konzeptionell zu dem Standort passen. Die Dimensionierung entspricht den Vorgaben für das Ortsteilzentrum. Die Größenordnung des Markts mit einer Verkaufsfläche von rd. 640 qm liegt deutlich unter dem maximalen Expansionsrahmen für den mittelfristigen Bedarf von rd. 3.200 qm Verkaufsfläche.

Das Vorhaben ist mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Zossen kompatibel.



Fazit

8 Fazit

An der Kreuzung Berliner Allee/Gutstedtstraße in der Stadt Zossen ist die **Ansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarkts und weiterer Fachmärkte geplant**. Nach den vorliegenden Unterlagen wird das Vorhabenkonzept aufgeteilt auf zwei Komponenten max. 2.240 qm VKF umfassen (aktuelle Flächenberechnung: Verbrauchermarkt 1.600 qm und Fachmarkt 640 qm). Es ist beabsichtigt, das Vorhaben über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ mit Ausweisung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel zu realisieren.

In der Bewertung des Vorhabens ist Folgendes festzuhalten:

Die **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung signifikante Entwicklungsimpulse.

Das **Kundenpotenzial des Vorhabens** in 2022 beträgt etwa 27.870 Personen. Das Nachfragepotenzial für den Verbrauchermarkt wird im Einzugsgebiet im Jahr der Marktwirksamkeit rd. 169,6 Mio. € betragen. Davon entfallen rd. 84,6 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Auf einer **nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche** von insgesamt rd. 14.850 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 75,8 Mio. € Umsatz generiert. Die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von 91 % deutet auf Nachfrageabflüsse hin.

Nach den Modellrechnungen ergibt sich durch die **Ansiedlung** des Edeka-Verbrauchermarkts ein **Umsatzpotential** von rd. 7,4 Mio. €, davon entfallen rd. 6,8 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf. Das entspricht einem Marktanteil im Einzugsgebiet von insgesamt rd. 4 %.

Die **Umsatzumverteilungswirkungen** durch die Ansiedlung des Edeka-Verbrauchermarkts in der Stadt Zossen erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs im Durchschnitt rd. 6 % und liegen damit deutlich unter dem 10 %-Schwellenwert. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 8 % bis rd. 9 % prospektiv für den Ergänzungsstandort Stubenrauchstraße, die Streulagen in der Zone 1 sowie das Ortsteilzentrum Wünsdorf selbst zu erwarten. Dabei sind vor allem der Netto Stavenhagen-Lebensmitteldiscounter sowie der Kaufland-Verbrauchermarkt betroffen. Das Ortsteilzentrum Wünsdorf wird allerdings insgesamt von der Ansiedlung des Edeka-Markts profitieren und eine deutliche Steigerung der Attraktivität erfahren, was auch dem Netto Stavenhagen-Lebensmitteldiscounter zu Gute kommt.

Die Umsatzrückgänge für die untersuchten Lagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets liegen bei rd. 1 % (Streulagen in der Gemeinde Am Mellensee und das Südring-Center in Rangsdorf). In der Innenstadt von Zossen sind die Umsatzrückgänge sogar so gering, dass sie rechnerisch nicht mehr darstellbar sind (< 0,1 Mio. €). Anhaltspunkte für ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung oder der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb und direkt außerhalb des Einzugsgebiets konnten für das Ansiedlungsvorhaben somit nicht ausgemacht werden.

Auch für die Sortimente des Fachmarkts können schädliche Auswirkungen ausgeschlossen werden, da in der Innenstadt von Zossen (neben dem Ortsteilzentrum Wünsdorf das einzige Zentrum im Stadtgebiet) kaum Einzelhandelsbestand vorhanden ist. Die Umsatzrückgänge werden in einem rechnerisch nicht nachweisbaren Bereich von < 0,1 Mio. € liegen. In der Innenstadt sind überwiegend kleinteilige Fachgeschäfte ansässig, die nicht mit den geplanten Fachmärkten im Wettbewerb stehen.

Der Verbrauchermarkt wird erfahrungsgemäß auf etwa 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Außerdem wird der Markt einen Umsatz erzielen, der im periodischen Bedarf deutlich unter dem 25 %-Schwellenwert der Kaufkraft der eigenen Bevölkerung liegt, was einer strukturverträglichen Kaufkraftbindung entspricht. Gleiches gilt für die verschiedenen Sortimente der noch nicht feststehenden Fachmarktnutzung. Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich zudem überwiegend auf das Stadtgebiet von Zossen. Das Vorhaben wird damit wesentlich durch das örtliche Nachfragepotenzial getragen. Der Standort liegt im Stadtgebiet von Zossen in einem zentralen Versorgungsbereich und befindet sich durch das angrenzende Wohngebiet im Süden in einer siedlungsstrukturierten Lage. Es entspricht ebenso der zentralörtlichen Funktion des Mittelzentrums Zossen. Sowohl dem Konzentrations- als auch dem Kongruenzgebot kann somit entsprochen werden. Das Vorhaben steht mit dem städtebaulichen Integrationsgebot im Sinne des LEP HR im Einklang. Auch die Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Zossen ist gegeben.

Für die Sortimente des Fachmarkts oder der Fachmärkte wurden folgende nachhaltig tragfähige Verkaufsflächenpotenziale errechnet:

■ Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel:	280 qm VKF
■ Pharmazeutischer und medizinischer Bedarf:	170 qm VKF
■ Tiernahrung:	150 qm VKF
■ Bekleidung/Wäsche:	930 qm VKF
■ Schuhe, Lederwaren:	280 qm VKF

■ Spielwaren, Hobbybedarf:	190 qm VKF
■ Sportbedarf, Camping:	270 qm VKF
■ Bücher/Zeitschriften, Schreibwaren:	250 qm VKF
■ Hausrat, Glas-Porzellan-Keramik:	670 qm VKF
■ Optik:	70 qm VKF
■ Uhren, Schmuck:	50 qm VKF
■ Elektrobedarf:	520 qm VKF
■ Haus- und Heimtextilien, Einrichtung:	380 qm VKF
■ Möbel:	930 qm VKF
■ Bau- und Gartenbedarf/Kfz-Zubehör/Tierbedarf:	1.350 qm VKF

Im Rahmen der laufenden Bauleitplanung abzuwägen ist dabei, welcher ergänzende Fachmarkt oder welche ergänzende Fachmärkte (mit einem oder mehrerer der o.g. Sortimente) am Standort unter städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll und im Lichte der o.g. Potenziale und am Markt agierender Einzelhandelskonzepte umsetzbar erscheinen. Ferner sind zentrenergänzende Nutzungen wie Gastronomie denkbar.

Hamburg, 08.09.2020

Sandra Emmerling

Ulrike Rehr

Dr. Lademann & Partner GmbH