

**STADT ZOSSEN****BESCHLUSS-NR. 077/21****VORLAGE****öffentlich**von: **Bauamt**

<b>Bürgermeister</b>	<b>Rechts- und Personalamt</b>	<b>Kämmerei</b>	<b>Bauamt</b>	<b>Wirtschaftsförderung</b>	<b>Ordnungsamt</b>

für

<b>Beratungsfolge:</b>				
<b>Gremium</b>	<b>Datum Sitzung</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Abstimmung (J/N/E)</b>	<b>TOP</b>
<b>Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen</b>	<b>02.06.2021</b>	<b>Beratung und Empfehlung</b>		<b>Ö</b>
<b>Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen</b>	<b>22.06.2021</b>	<b>Entscheidung</b>		<b>Ö</b>

**Betreff:****Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan "Siedlung am Wasserfließ" der Stadt Zossen****Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

den Entwurf des Bebauungsplanes „Siedlung am Wasserfließ“ wird in der vorliegenden Form gebilligt

und

der Entwurf des Bebauungsplanes „Siedlung am Wasserfließ“ wird gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgt ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Zossen. Parallel werden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

**Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf** besteht nicht  besteht für

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

**Begründung:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21. März 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplan war bereits dem Landkreis Teltow-Fläming zu Genehmigung vorgelegt worden.

Es wurde bemängelt, dass die Festsetzung zu einem maximal zulässigen Abstand zwischen den drei Gebäuden an der Thomas-Müntzer-Straße nicht eindeutig wäre und zwingender festzusetzen ist. Die in der Planzeichnung enthaltene textliche Festsetzung zur Einhaltung eines Mindestabstandes wurde nicht akzeptiert. Aus diesem Grunde wurde nun an den Giebelseiten der östlichen Baureihe statt der bisherigen Baugrenze eine Baulinie festgesetzt, an die zwingend heranzuwagen ist. Notwendig war diese Festsetzung eines Mindestabstandes um den Lärmschutz für die westlich liegenden Wohngebäude sicherzustellen. Um weitere Stellplätze anbieten zu können wurden die drei Baufenster an der Thomas-Müntzer-Straße in Richtung Westen verschoben, um die Anordnung einer zweiten Reihe von Gemeinschaftsstellplätzen (GSt) möglich zu machen.

Bei diesen Planänderungen handelt es sich um wesentliche Änderungen der früheren Planfassung, so daß dieser erneut auszulegen und eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erforderlich wird.“

**Finanzielle Auswirkungen:**

Ja \_\_\_\_\_ Nein  X

Gesamtkosten:

Deckung im Haushalt: Ja \_\_\_\_\_ Nein \_\_\_\_\_

Finanzierung:  
Finanzierung aus der  
Haushaltsstelle:

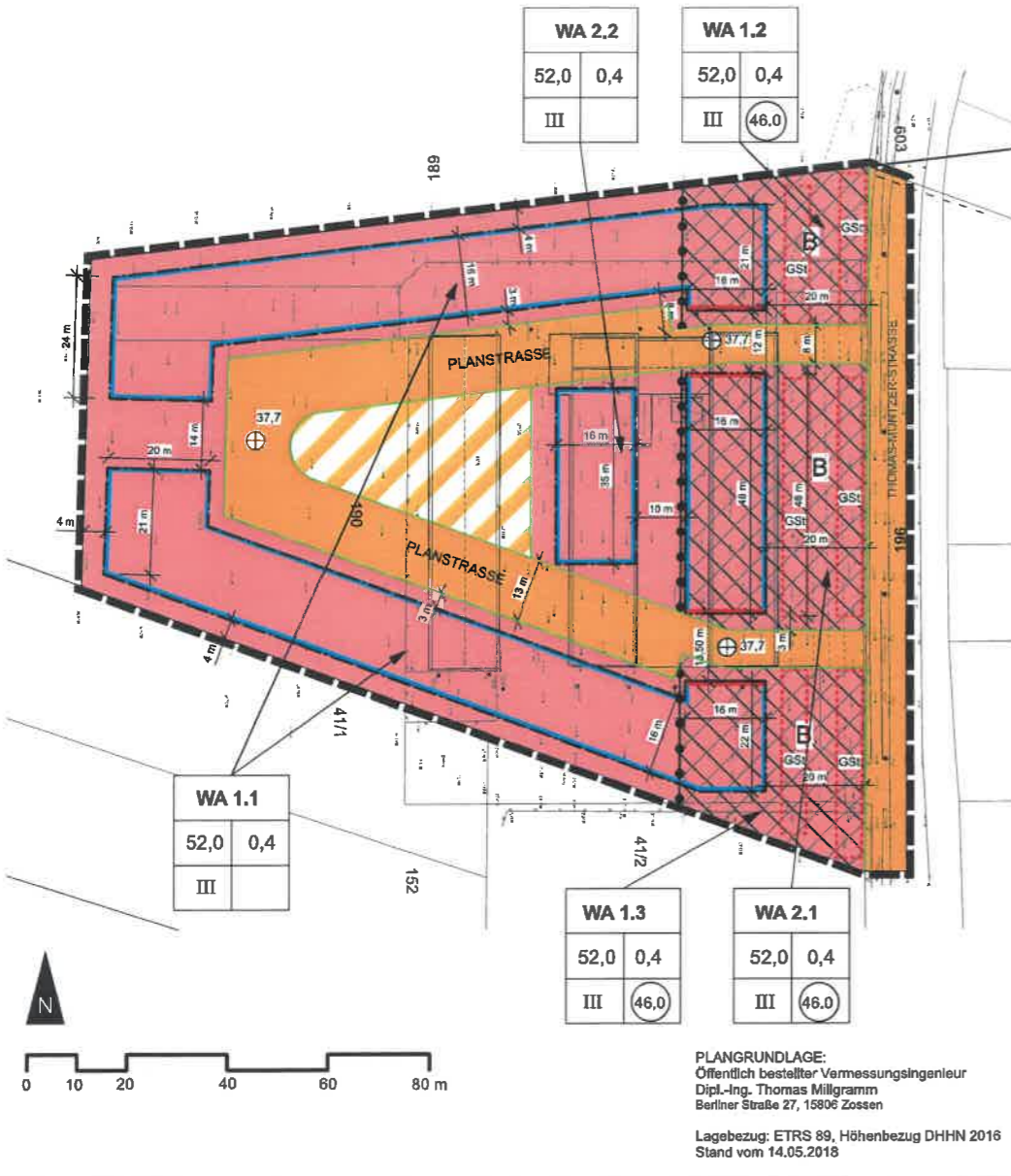
**Hinweis:**

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  
Begründung

TEIL A: PLANZEICHNUNG



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
  - 1.1 Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2 festgesetzten Bauflächen ist die Errichtung von Wohngebäuden nach § 4 Abs. 2 Pkt. 1 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO zulässig.
  - 1.2 Die nach § 4 Abs. 2 Pkt 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
  - 1.3 Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1 Höhenbezugspunkt  
Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Planstraße (OKP) in m NHN. Die Bezugspunkte sind in der Planzeichnung festgesetzt.
  - 2.2 Es wird eine zulässige Höhe baulicher Anlagen von 52,0 m NHN festgesetzt.
  - 2.3 Mindestmaße  
Auf den Bauflächen mit der Bezeichnung WA 1.2, WA 1.3 und WA 2.1 wird für Flachdächer eine Attikahöhe von 46,0 m NHN als Mindestmaß festgesetzt.  
Bei Gebäuden mit Satteldach wird eine Traufhöhe von mindestens 45,6 m NHN und eine Firsthöhe mindestens 48,8 m NHN festgesetzt.
3. Bauweise
  - 3.1 Innerhalb der festgesetzten Bauflächen WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 2.1 und WA 2.2 ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in offener und geschlossener Bauweise zulässig.
4. Lärmschutz
  - 4.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm erfolgt die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  gemäß DIN 4109-1:2018-01 sowie DIN 4109-2:2018-01.  
Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Ersatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nachtbeurteilungspegeln  $> 50$  dB(A) zu berücksichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-1:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.  
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, daß geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind.
  - 4.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden im Bereich B mindestens ein Aufenthaltsraum je Wohneinheit, bei Wohneinheiten mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume, mit jeweils mindestens einem Fenster lärmabgewandt von der Straße ausgerichtet sein.
  - 4.3 Im Bereich B sind Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen) vorzugsweise rückwärtig zur Thomas-Müntzer-Straße anzuordnen bzw. ausnahmsweise als lärmgeschützte Balkone oder Loggien auszuführen.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Anpflanzung von Bäumen  
Es sind 76 Bäume neu zu pflanzen. Davon sind auf den Baugrundstücken WA 1 und WA 2 - 48 Stck., Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen - 19 Stck. und innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz - 9 Stck. zu pflanzen.  
Es sind einheimische, standortgerechte Baumarten der Pflanzqualität von 12 bis 14 cm Stammumfang (Hochstamm) oder Obstbäume (Hoch- oder Halbstamm) mit mindestens 8 cm Umfang, zu verwenden.  
Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste unter Punkt B der Hinweise empfohlen.

III. HINWEISE

- A. Baufeldfreimachung  
Die Beseitigung von Gehölzstrukturen, Baumfällungen und der Oberbodenabtrag ist nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zulässig.
- B. Pflanzliste  
Folgende einheimische Gehölze werden empfohlen:  
Klein- und mittelkronige Bäume: Feldahorn, Vogelkirsche, Salweide, Mehlbeere, Vogelbeere, Feldulme  
Großkronige Bäume: Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde
- C. Im Geltungsbereich sind Bohrungen für Wärmepumpen zulässig. Für die Erdwärmesonden werden je Grundstück nur Bohrungen mit einer Tiefe von maximal 60 m unter dem Bezugspunkt und einem Mindestabstand von 5 m zur Grundstücksgrenze wasserrechtlich zugelassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
- BAUGRENZE
- BAULINIE
- III GESCHOSSIGKEIT
- MINDESTMAß DER HÖHE BAULICHER ANLAGEN IN m NHN

NUTZUNGSSCHABLONE

GEBIETSBEZEICHNUNG	
HÖHE BAULICHER ANLAGEN (in m NHN)	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
GESCHOSSIGKEIT	MINDESTHÖHE BAULICHER ANLAGEN (in m NHN)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- ÖFFENTLICHE STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG  
ÖFFENTLICHER PARKPLATZ
- STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

SONSTIGE PLANZEICHEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE (GSSt)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- OBERKANTE PLANSTRASSE (OKP) IN m NHN DHHN 2016
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGSMÄßE

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

- BEREICHE MIT LÄRMSCHUTZFESTSETZUNGEN

TEIL B: TEXT

Auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306),
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl. I/21, (Nr. 5),
- des Brandenburgischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 GVBl. I/13 (Nr. 3), ber. durch GVBl. I/13 (Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.09.2020 (GVBl. I/20, (Nr. 28)) und
- der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2020 (GVBl. I/20, (Nr. 38))

wird festgesetzt:



BEBAUUNGSPLAN "Siedlung am Wasserfließ"

3. ENTWURF

STADT ZOSEN  
LANDKREIS TELTOW-FLÄMING

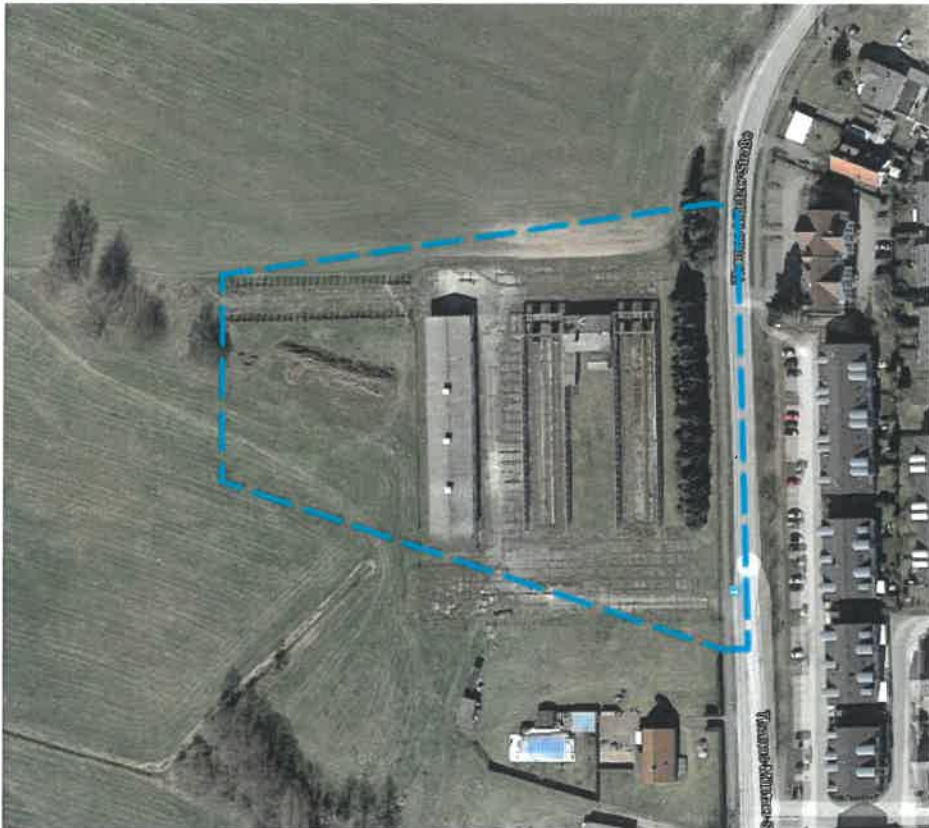
PLANVERFASSER:  
DIPL.-ING. VOLKER HERGER  
FREISCHAFFENDER STADTPLANER/SRL  
MULACKSTRASSE 37, 10119 BERLIN  
TEL.: 030-2823793, MAIL: info@planung-herger.de

MAßSTAB 1 : 1.000

STAND: 19. MAI 2021

# **BEBAUUNGSPLAN "SIEDLUNG AM WASSERFLIEß"**

**STADT ZOSSEN, ORTSTEIL WÜNSDORF  
LANDKREIS TELTOW-FLÄMING**



## **3. ENTWURF**

<b>VERFAHRENSABLAUF</b>	<b>DATUM</b>
Aufstellungsbeschluß	21.03.2018
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	Offenlage vom 10.09.2018 - 28.09.2018
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	mit Schreiben vom 22.07.2018
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	mit Schreiben vom 30.03.2019
1. Offenlage des Planentwurfes	02.04.2019 - 09.05.2019
2. Offenlage des Planentwurfes	17.12.2019 - 27.01.2020

STAND: 19. Mai 2021

	Inhaltsverzeichnis	02
1	Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung	03
1.1	Veranlassung	03
1.2	Erforderlichkeit	03
2.	Übergeordnete Planungen	03
2.1	Landes- und Regionalplanung	03
2.1.1	Landesplanung	03
2.1.2	Regionalplanung	03
2.2	Planungen der Gemeinde	04
2.2.1	Flächennutzungsplan	04
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	04
3.	Räumlicher Geltungsbereich	04
3.1	Lage des Plangebietes	04
3.2	Geltungsbereich	04
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen	05
4.1	Bestand und Realnutzung	05
4.2	Natürliche Grundlagen	05
4.3	Altlasten	05
4.4	Eigentumsverhältnisse	05
4.5	Erschließung	05
5.	Planinhalt	05
5.1	Städtebauliches Konzept	05
5.2	Art der baulichen Nutzung	06
5.3	Maß der baulichen Nutzung	06
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	06
5.5	Gebäude- und Anlagenhöhen	06
5.6	Straßenverkehrsflächen	06
5.6.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	06
5.6.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung privater Parkplatz	07
5.7	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft	07
5.7.1	Bestandsbewertung	07
5.7.2	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	07
5.7.3	Kompensationsmaßnahmen	08
5.7.4	Artenschutz	09
6.	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	09
6.1	Denkmalpflege	09
6.2	Bodendenkmalpflege	09
7.	Lärmschutz	09
8.	Sonstige planungs/entscheidungsrelevante Aspekte	10
8.1	Flächenbilanz	10
8.2	Auswirkungen auf den Stadthaushalt	10
8.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger	10
8.3.1	Frühzeitige Beteiligung der Bürger	10
8.3.2	Frühzeitige Beteiligung der TÖB	11
8.3.3	Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	11
9.	Verfahren	11
9.1	Zeitlicher Ablauf	11
9.2	Planänderungen in der Entwurfsfassung	11
9.3	Planänderungen in der 2. Entwurfsfassung	12
9.4	Planänderungen in der 3. Entwurfsfassung	12
10.	Rechtsgrundlagen	13
11.	Quellenverzeichnis	13
	<b>Umweltbericht</b>	<b>14</b>
1.a	Einleitung und Beschreibung der Merkmale des Vorhabens	14
1.b	Einschlägige Gesetze und Fachpläne	14
2.a	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
2.a.1	Zustand der Schutzgüter im Vorhabengebiet	15
2.a.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtausführung der Planung	16
2.b	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes	16
2.b.1	Entwicklung des Umweltzustandes durch das geplante Vorhaben	17
2.b.2	Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase	17
2.b.2.1	Nutzung natürlicher Ressourcen	18
2.b.2.2	Art und Menge der Emissionen	18
2.b.2.3	Art und Menge der erzeugten Abfälle	19
2.b.2.4	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe, die Umwelt	19
2.b.2.5	Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	19
2.b.2.6	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima	19
2.b.2.8	Eingesetzte Techniken und Stoffe	19
2.c	Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen	19
2.c.1	Bauphase	19
2.c.2	Betriebsphase	19
2.d	Alternative Planungsmöglichkeiten	20
2.e	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen	20
3.a	Verwendete technische Verfahren und mögliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	21
3.b	Überwachungsmaßnahmen der Umweltauswirkungen	21
3.c	Allgemeine Zusammenfassung	21
3.d	Quellenangaben	21
ANLAGE I:	Biotopkartierung	22
ANLAGE II:	Städtebauliches Konzept	23

- 1 Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung
  - 1.1 Veranlassung

In der Stadt Zossen ist nur in eingeschränktem Umfang Bauland vorhanden, welches sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Feuchtgebieten oder Niedermoorbereichen befindet. Der allgemein hohe Grundwasserstand in vielen Baugebieten erfordert erhöhte Gründungsaufwendungen und einen höheren Aufwand bei der Herstellung von Gebäudekellern.

Zwar verfügt die Stadt Zossen über einzelne Grundstücke (Baulücken), die für die Errichtung von Wohnhäusern geeignet sind, aber der Bedarf an Wohnbauflächen besteht weiterhin.

Bei der zu überplanenden Fläche in Zossen handelt es sich um ein in Randlage zur Kernstadt Zossen liegende Fläche, die vollständig mit Stallgebäuden bebaut ist, die schon längere Zeit nicht mehr genutzt werden. Die Gebäude sind in einem ruinösen Zustand.

Die Fläche grenzt direkt an die Thomas-Müntzer-Straße, die zur Gemeinde Am Mellensee führt. Gegenüber des Plangebietes entstand Ende 90-er Jahre das Wohngebiet Johnepark.

Die Plangebietsfläche stellt einen städtebaulichen Mißstand dar, der ohne eine Überplanung weiterhin bestehen bliebe.
  - 1.2 Erforderlichkeit

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO lassen sich unter Heranziehung der Paragraphen 34 oder 35 BauGB nicht begründen, so dass sich die Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens ergibt, um die Spannungen, welche die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke betreffen, zu bewältigen.

Neben neuer Wohnbauflächen soll zur Erschließung dieser Wohnbauflächen eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

Die Festsetzung dieser Bauflächen und die dadurch eintretende Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen erfordert für die sich daraus ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft die Festlegung von Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zur Eingriffskompensation.
- 2 Übergeordnete Planungen
  - 2.1 Landes- und Regionalplanung
    - 2.1.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten (Berlin: GVBl. S. 182; Brandenburg: GVBl.II/15 Nr. 24).

Damit wurden der Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I – Zentralörtliche Gliederung, der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV), geändert durch den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006, der Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) – ergänzende raumordnerische Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum – und § 16 Absatz 6 des Landesentwicklungsprogramms 2003 abgelöst.

Die sachlichen Teilpläne der Regionalen Planungsgemeinschaften zur zentralörtlichen Gliederung werden vom LEP B-B verdrängt und sind daher nicht mehr anwendbar.

Als sachlicher und räumlicher Teilplan hat der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006 weiterhin in vollem Umfang Bestand und überlagert insoweit Festlegungen des LEP B-B.

In seiner Festlegungskarte 1 ist die Stadt Zossen als Mittelzentrum gemäß Pkt 2.9 (Z) Satz 1 dargestellt.

Das Plangebiet ist von Darstellungen ausgenommen.

Es liegt nicht in Bereich von Freiraumverbundflächen nach Pkt. 5.2 (Z).

Die Festlegungskarte 2 des LEP B-B - städtische Kernbereiche gemäß Planansatz 4.8 (G), Abs. 3 enthält keine beachtenswerten Darstellungen.
    - 2.1.2 Regionalplanung

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist unwirksam.

Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts hat mit Beschluss vom 21.03.2019, der Regionalen Planungsgemeinschaft zugegangen am 02.05.2019, die Nichtzulass-

sungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05.07.2018 ist damit rechtskräftig geworden.

## 2.2 Planungen der Gemeinde

### 2.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, 2. Änderung für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Zossen wurde am 23.09.2018 wirksam.

Dessen Nutzungsdarstellungen lassen nur zum Teil zu, den Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB direkt aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurde im Bereich des Plangebietes nur eine straßenbegleitende Bebauung dargestellt. Der westliche Teil ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Umsetzung der Planungsziele im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfordert für den als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. Dazu hat die Stadt Zossen ein Planänderungsverfahren des FNP (3. Änderung) eingeleitet.



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

Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich des Plangebietes sind dem Bild 1 zu entnehmen.

### 2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet wurden bisher keine Verfahren zur verbindlichen Bauleitplanung eingeleitet.

Im östlich der Thomas-Müntzer-Straße liegende Wohngebiet Johnepark wurde in den 90-er Jahren ein Bebauungsplan aufgestellt, auf dessen Grundlage die dort vorhandenen Wohnhäuser errichtet wurden.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

### 3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt an der nach Südwesten aus der Kernstadt herausführenden Luckenwalder Straße, die dann zur Thomas-Müntzer-Straße wird. Sie führt in Richtung der Gemeinde Am Mellensee und ist gleichzeitig die Landesstraße 791. Die Gemeinde Am Mellensee ist eine Nachbargemeinde der Stadt Zossen. Das Wohngebiet Johnepark und die vorhandene straßenbegleitenden Wohngrundstücke bilden hier einen eigenen, von der Kernstadt Zossen abgegrenzten Siedlungsbe- reich.

### 3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 1,71 ha.

Er umfaßt in der Flur 9 der Gemarkung Zossen die Flurstücke 190 und 196 - teil- weise.

- 
4. Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen
- 4.1 Bestand und Realnutzung
- Das Plangebiet war eine zur Tierhaltung genutzte Fläche. Neben drei teilweise ruinösen Langställen, zwei davon sind ohne Dach, befindet sich auf der Fläche eine Lagerfläche für Silage. Die Bereiche zwischen den Stallgebäuden und im südlichen Bereich sind vollständig versiegelt. Die Versiegelung des Grundstückes beträgt in Summe etwa 48 %. Im östlichen Teil des Grundstückes verläuft in einem Abstand von ca. 15 m von der Thomas-Müntzer-Straße eine gleichmäßige ca. 70 m lange Baumreihe aus Nadelbäumen. Im Norden und im Süden des Plangebietes sind Zufahrten zur Stallanlage vorhanden. Am östlichen Plangebietsrand verläuft die Landesstraße L791, die teilweise in den Geltungsbereich einbezogen wurde. Mit dem Johnepark und weiterer straßenbegleitender Bebauung bildet das Plangebiet einen eigenständigen Siedlungsbereich, der ca. 1000 m vom Stadtkern von Zossen entfernt liegt. Direkt am Plangebiet in der Thomas-Müntzer-Straße befindet sich die Bushaltstelle "Johnepark" der Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg GmbH. Hier verkehren die Buslinien in Richtung Zossen-Bahnhof und Baruth-Heideweg. Fußläufig ist der Regionalbahnhof Zossen in ca. 30 min zu erreichen. Im Nahbereich des Plangebietes sind keine Kinderbetreuungs- und schulische Einrichtungen vorhanden. Gleiches gilt für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Die nächstliegenden Einrichtungen sind im Zentrum der Stadt Zossen und in der Stubenrauchstraße zu finden.
- 4.2 Natürliche Grundlagen
- Charakteristisch für die Bebauungsstruktur der Thomas-Müntzer-Straße war eine straßenbegleitende Bebauung in einfacher Grundstückstiefe. Der dem Plangebiet gegenüberliegende Johnepark weist entlang der Straße eine mehrreihige Bebauung auf. Im Plangebietes ist eine Bebauung bis ca. 150 m Tiefe geplant. Das Plangebiet ist in sich eben ohne markante Höhenunterschiede und hat eine Höhenlage von etwa 37,0 - 37,8 m NHN. Der Höhenunterschied erstreckt sich von Westen in Richtung Thomas-Müntzer-Straße.
- 4.3 Altlasten
- Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten bekannt.
- 4.4 Eigentumsverhältnisse
- Das Flurstück 190 der Flur 9 von Zossen ist Eigentum einer privaten Gesellschaft. Die Thomas-Müntzer-Straße (Flurstück 196, Flur 9) befindet sich in kommunalem Eigentum.
- 4.5 Erschließung
- Die verkehrliche Erschließung der Plangebietsflächen erfolgt von der Thomas-Müntzer-Straße (L 791) aus, die direkt an die östliche Geltungsbereichsgrenze verläuft. Alle anderen Ver- und Entsorgungsanlagen sind in der Thomas-Müntzer-Straße vorhanden und sind im Verbindung mit der Herstellung der Verkehrserschließung in das Plangebiet hineinzuführen.
5. Planinhalt
- 5.1 Städtebauliches Konzept
- Die Bauflächen des Plangebiets sind als Wohnbauflächen Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der an das Plangebiet angrenzenden Art der Nutzung entlang der Thomas-Müntzer-Straße, der näheren Umgebung des Plangebietes und teilweise den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine neu zu bauende Wohngebietserschließungsstraße wird in U-Form in das Plangebiet hinein und wieder herausgeführt. Beide Zufahrten binden an die Thomas-Müntzer-Straße an. Die neue Erschließungsstraße soll eine öffentliche Widmung erfahren. Sie besteht aus Fahrbahn, straßenbegleitendem Gehweg, teilweise mit rechtwinkling ange-



ordneten Pkw-Stellplätzen und beidseitigen Banketten.

Der Bebauungsplan bietet die Möglichkeit, innerhalb des Plangebietes Mehrfamilienhäuser errichten zu können.

Auf allen Bauflächen WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 2.1, und WA 2.2 wurde eine Dreigeschossigkeit der Wohngebäude festgesetzt.

Eine dreigeschossige Bauweise entspricht der Bebauung im Johnepark, der sich gegenüber des Plangebietes auf der Ostseite der Thomas-Müntzer-Straße befindet.

Die städtebauliche Entwicklung in der Stadt Zossen hat gezeigt, daß neben Bauflächen für den Eigenheimbau auch ein Bedarf an Mietwohnungen vorhanden ist.

Diesem Bedarf soll innerhalb des Plangebietes entsprochen werden. Die geplanten ca. 150 Wohnungen werden unterschiedlich groß sein und ein bis vier Wohnräume haben.

Das Baukonzept, daß die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist als Anlage II beigefügt.

## 5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 2.1, und WA 2.2 wurden nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 Pkt. 1 BauNVO Wohngebäude und § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 2 Pkt. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

Insgesamt soll auf den festgesetzten Flächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) dem Wohnen der Vorrang eingeräumt werden. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO sollen eine untergeordnete Stellung einnehmen und keine Beherrschung gegenüber der Wohnnutzung einnehmen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Diese Nutzungen würden in erster Linie verkehrserzeugend wirken und so den gewünschten Charakter des Wohnens in und um das Plangebiet herum nachteilig beeinflussen. Für diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gibt es andere Standorte in Zossen, die verkehrlich und stadtstrukturell weitaus besser geeignet und angebunden sind.

Im östlichen Teil des Plangebietes wurden straßenbegleitend zur Thomas-Müntzer-Straße auf den Bauflächen WA 1.2, WA 1.3 und WA 2.1 Gemeinschaftsstellplatzflächen (GSt) festgesetzt.

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der festgesetzten Bauflächen WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 2.1, und WA 2.2 wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Das entspricht dem für diese Gebietsausweisung zulässigen Nutzungsmaß nach BauNVO.

## 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Dadurch entstehen auf den zukünftigen Baugrundstücken Bereiche, innerhalb derer Wohngebäude errichtet werden können.

Eine städtebauliche Notwendigkeit, bestimmte Abstände an der öffentlichen Straße, Gestaltungsachsen oder Baufluchten einzuhalten, besteht für das Plangebiet nicht.

Aus Gründen des Immissionschutzes wurden war es erforderlich, einen maximal zulässigen Abstand zwischen den Giebelseiten der Bauflächen WA 1.2, WA 1.3 und WA 2.1 einzuhalten, so daß hier für die Baufenster eine Baulinie festgesetzt wurde, an die zwingend heranzubauen ist. Gutachterlich war in der Lärmprognose empfohlen worden, einen Giebelabstand von 15 m nicht zu überschreiten.

## 5.5 Gebäude- und Anlagenhöhen

Für die Bauflächen WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 2.1 und WA 2.2 wurde eine zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 52,0 m NHN festgesetzt.

Aus Gründen des Immissionschutzes waren für die Bauflächen WA 1.2, WA 1.3 und WA 2.1 Mindesthöhen für die Höhe der baulichen Anlagen festzusetzen. Die Festsetzung einer Mindesthöhe dient dem Lärmschutz der sich westlich anschließenden Wohnbebauung.

## 5.6 Verkehrsflächen

### 5.6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Zur Erschließung der Bauflächen mit der Bezeichnung WA 1 und WA 2 wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straßenanbindung über zwei

Zufahrten erfolgt von der östlich liegenden Thomas-Müntzer-Straße.  
Die Breite der Fahrbahn beträgt 6,0 m. Einseitig entlang der Fahrbahn verläuft ein Gehweg mit einer Breite von 1,5 m  
Die Gesamtbreite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche beträgt 7,5 m.  
Im westlichen Teil der Planstraße ist straßenbegleitend die Anlage von Pkw-Stellplätzen (GSt) für die teilweise Deckung des gebietsbezogenen Bedarfes geplant.  
Die Stellplätze haben eine Tiefe von 5,0 m.

5.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung privater Parkplatz

Westlich der Baufläche WA 2 wurde eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung privater Parkplatz festgesetzt. Auf dieser Verkehrsfläche wird ein Teil der erforderlichen Pkw-Stellplätze für die im Plangebiet zu errichtenden Wohnungen errichtet.

5.7 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft

5.7.1 Bestandsbewertung

Im östlichen Teil des Grundstückes verläuft in einem Abstand von ca. 15 m von der Straßenkante der Thomas-Müntzer-Straße eine gleichmäßige ca. 70 m lange und dicht stehende Baumreihe aus Nadelbäumen. Ca. die Hälfte der Plangebietsfläche nehmen nicht genutzte Stallanlagen, ein Silagelager und weitere versiegelte Zufahrts- und Lagerflächen ein. Die übrigen Flächen sind Grasland.  
Östlich verläuft die Thomas-Müntzer-Straße, die teilweise in den Geltungsbereich aufgenommen wurde.  
Die südliche Geltungsbereichsgrenze ist gleichzeitig die Grenze zu einem Landschaftschutzgebiet Notte-Niederung.

5.7.2 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Die Plangebietsflächen erfahren eine Versiegelung durch die Anlage einer öffentlichen Erschließungsstraße und durch eine Bebauung mit Eigenheimen.  
Die Versiegelung durch neue Verkehrsanlagen beträgt 0,34 ha und die Versiegelung innerhalb der Baugrundstücke 0,49 ha und damit insgesamt 0,83 ha Boden durch das Vorhaben versiegelt.  
Innerhalb des Plangebietes sind große Flächen durch bauliche Anlagen versiegelt. Diese Flächen müssen für eine Neubebauung entsiegelt und die aufstehenden Gebäude abgebrochen werden.  
Die bestehende Versiegelung nimmt eine Fläche von 0,77 ha ein (Bild 2).

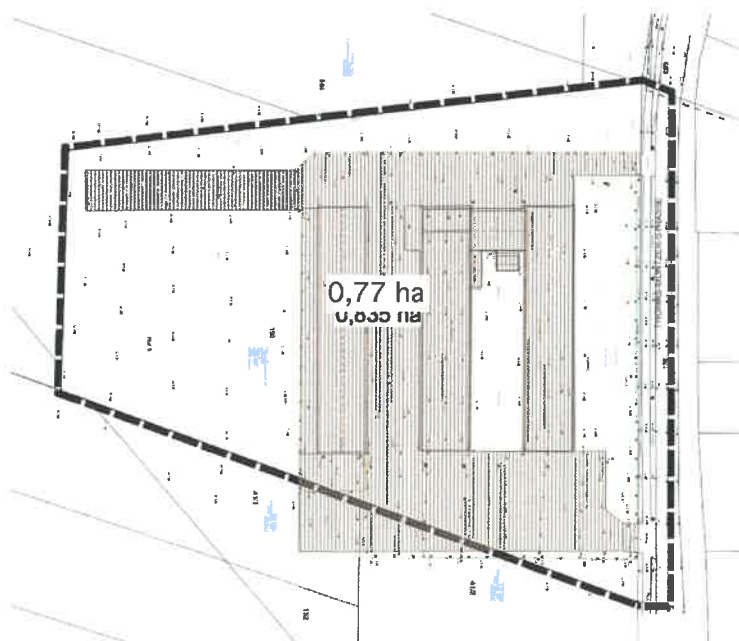


Bild 2: Versiegelungsumfang

### 5.7.3 Kompensationsmaßnahmen

#### Eingriffsminderung und Kompensation

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu realisieren. Sollte keine Vermeidung oder Minderung des Eingriffes möglich sein, muss der Eingriff durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Hierbei sind Maßnahmen in unmittelbarer Nähe zu bevorzugen.

Nachfolgend werden die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen erläutert.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Durch Vermeidung und Minderung von Eingriffen kann der Ausgleich und Ersatz verringert werden oder gegebenenfalls ganz entfallen. Entsprechenden Maßnahmen ist zum Schutz von Natur und Landschaft Vorrang vor Ersatz und Ausgleich einzuräumen. Die Nutzung des vorhandenen Standortes kann bereits als Vermeidung von großflächiger Neuversiegelung an andere Stelle eingestuft werden. Im Zusammenhang mit den Eingriffen in die noch nicht bebauten Bereiche sind die folgende Vermeidungsmaßnahmen zu realisieren:

#### Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen allgemeiner Art

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

#### Standortbezogene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

##### V 1 Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit

Um mögliche baubedingte Schädigungen von Brutvögeln ausschließen zu können, ist die Baufeldfreimachung (Abriss der Gebäude, Abtrag der Vegetationsschicht) außerhalb der Brutzeit (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September) bzw. erst nach Freigabe durch eine fachkundige Person (unter der Bedingung, dass keine besetzten Brutstätten vorhanden sind) durchzuführen.

##### V 2 Abriss der Gebäudeteile außerhalb der Nutzungszeit durch Fledermäuse

Um Tötungen von Fledermausindividuen im Rahmen der Baufeldfreimachung zu vermeiden, erfolgt der Abriss (potentiell) genutzter Gebäudeteile außerhalb der Nutzungszeit (etwa November bis März).

Soll der Abriss innerhalb in der Nutzungszeit der Fledermäuse erfolgen, müssen die betroffenen Flächen bzw. Strukturen zuvor durch die ökologische Baubegleitung (ÖBB) auf ihre aktuelle Nichtnutzung durch Fledermäuse überprüft und entsprechend freigegeben werden. Bei Nichtbesatz muss unmittelbar anschließend abgerissen oder die Strukturen müssen vorübergehend verschlossen werden, um zu vermeiden, dass sich Tiere zwischenzeitlich wieder ansiedeln. Bei aktuellem Besatz ist in enger Abstimmung mit der Naturschutzbehörde eine Umsetzung in Ersatzquartiere und der Verschluß der genutzten Struktur möglich.

#### Kompensationsmaßnahmen

##### A 1 Entsiegelung (ca. 0,77 ha)

Im Zuge der Umsetzung der Planung sollen alle Gebäude und versiegelten Flächen, die sich in den Bereichen befinden, die im B-Plan als „Allgemeines Wohngebiet“ und im Bereich der geplanten Wohngebieterschließungsstraße befinden, entsiegelt werden. Es handelt sich um eine Fläche von 0,835 ha zu entsiegelnde Fläche. Hierdurch können die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Landschaftsbild kompensiert werden. Die Flächenversiegelungen auf den Flurstücken 41/1-teilweise und 41/2-teil-

weise wurden ebenfalls entfernt.

## A 2 Anpflanzung von Bäumen

Der Umfang der Ersatzpflanzung errechnet sich gemäß der Anlage 1 zur BaumSchVO. Da es sich bei den Bäumen um nicht heimische/nicht standortgerechte Baumarten handelt, reduziert sich die zu erbringende Anzahl der Ersatzbäume um je einem Baum. Demnach wären 14 Bäume als Kompensation neu zu pflanzen.

Insgesamt sollen 76 Bäume neu gepflanzt werden.

- innerhalb der Bauflächen WA 1 und WA 2 - 48 Stck.
- im öffentlichen Straßenraum - 19 Stck.
- auf dem privaten Parkplatz - 9 Stck.

Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Baumarten der Pflanzenqualität mind. 12 bis 14 cm Stammumfang (Hochstamm) oder Obstbäume (Hoch- oder Halbstamm) mit mind. 8 cm Umfang, Ballenware mind. 2x verpflanzt, zu verwenden. Für die neu zu pflanzenden Gehölze ist eine vierjährige Pflege (1 Jahr Fertigstellungs-, 3 Jahre Entwicklungspflege) zu gewährleisten.

## 5.7.4 Artenschutz

Maßnahmen zum Artenschutz sind bereits oben aufgeführt:

- Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit
- Abriss der Gebäudeteile außerhalb der Nutzungszeit durch Fledermäuse

## 6. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

### 6.1 Denkmalpflege

im Geltungsbereich sind keine nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz geschützten Gebäude und baulichen Anlagen vorhanden.

### 6.2 Bodendenkmalpflege

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

## 7. Lärmschutz

### Tagzeitraum

Der Orientierungswert für die städtebauliche Planung von 55 dBA wird in dem Bereich des Plangebietes überschritten, der weniger als 45 m von der östlichen Bebauungsgrenze entfernt ist.

Der Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dBA wird in dem Bereich des Plangebietes überschritten, der weniger als 19 m von der östlichen Bebauungsgrenze entfernt ist.

Der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung von 70 dBA wird in dem Bereich des Plangebietes nicht überschritten.

### Nachtzeitraum

Der Orientierungswert für die städtebauliche Planung von 45 dBA wird in dem Bereich des Plangebietes überschritten, der weniger als 58 m von der östlichen Bebauungsgrenze entfernt ist.

Der Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung von 49 dBA wird in dem Bereich des Plangebietes überschritten, der weniger als 25 m von der östlichen Bebauungsgrenze entfernt ist.

Der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung von 60 dBA wird in dem Bereich des Plangebietes nicht überschritten.

Aufgrund der dargestellten Belastung durch Verkehrslärm sind Maßnahmen zur Minderung des Verkehrslärms für Flächen innerhalb des Plangebietes angezeigt. Bei der Verminderung des Lärms wird zwischen aktiven und passiven Maßnahmen unterschieden. Zu den aktiven Lärmschutzmaßnahmen an den Verkehrswegen gehören:

- eine lärmindernde Linienführung (siedlungserne Straßenführung)
- lärmindernde Straßendeckschichten
- Lärmschutzwälle und -wände
- Einschnitts- und Troglagen
- Teil- und Vollabdeckungen (Tunnel).

Passive Lärmschutzmaßnahmen sind schalltechnische Verbesserungen an Gebäuden:

- Lärmschutzfenster und -türen
- Dämmung der Außenwände und Dächer
- Einbau von schalldämmten Wandlüftern.

- bauliche Anordnung
- Grundrißgestaltung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden folgende Lärmschutzmaßnahmen gutachterlich vorgeschlagen:

- (1) In der Baureihe 1 ist eine weitgehend geschlossene Bebauung mit einer Gebäudehöhe von mindestens 11,1 m zu errichten. Zwischen den Baukörpern der Baureihe an der Thomas-Müntzer-Straße sind Abstände < 15 m einzuhalten. Hauptbaukörper sind in der 1. Baureihe entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Firstrichtung zu errichten. Der Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze muss mindestens 16 m betragen.“
- (2) Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden der 1. Baureihe mindestens ein Aufenthaltsraum je Wohneinheit, bei Wohneinheiten mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume, mit jeweils mindestens einem Fenster von der Straße/lärmabgewandt ausgerichtet sein.
- (3) Für die erste Gebäudereihe sind Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen) vorzugsweise rückwärtig zur Thomas-Müntzer-Straße anzuordnen bzw. ausnahmsweise als lärmgeschützte Balkone oder Loggien auszuführen.
- (4) Für die Gebäude wurden Mindesttrauf- und Mindestfirsthöhen vorgeschlagen.

Die Festsetzungsvorschläge wurden als Festsetzungen in den Teil B: Text der Planzeichnung aufgenommen.

8. Sonstige planungs/entscheidungsrelevante Aspekte

8.1 Flächenbilanz

In der nachfolgenden Tabelle 1 wurden die Flächenverteilungen für die im Plangebiet festgesetzten Nutzungen zusammengestellt.

Gleichzeitig wurde der durch die Umsetzung der Planung eintretende dauerhafte Entzug von Boden bestimmt.

Für die Wohnbauflächen wurde entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,4 eine 40 %-ige und für die neu zu bauenden Straßenverkehrsflächen eine 85 %-ige Versiegelung in Ansatz gebracht. Im Straßennormalquerschnitt von 7,5 m beträgt der Fahrbahnanteil 6,0 m. Im Bereich mit an die Fahrbahn angrenzenden Stellplätzen hat das Straßenprofil eine Breite von 12,5 m. Da die Stellplätze im Straßenraum versickerungsfähig hergestellt werden, wurde der Versiegelungsumfang auf 85 % der öffentlichen Straßenverkehrsfläche reduziert.

Die im Bestand vorhandene Versiegelung (Bild 2) wird einer Neubebauung vollständig beseitigt.

Die Neuversiegelung ist mit 0,83 ha um 0,06 ha höher als die Entsiegelungsfläche von 0,77 ha.

**TABELLE 1 - FLÄCHENBILANZ UND VERSIEGELUNGSGRAD**

Nutzungsart	BESTAND				VORENTWURF			3. ENTWURF		
	Fläche ha	Fläche in ha	Differenz in ha	Versiegelung in ha	Fläche in ha	versiegelte Fl. ha	Versiegelung in %			
Landwirtschaftsfläche/Stallanlage	1,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0			
Allgemeines Wohngebiet	0,00	1,40	+ 1,40	0,56	1,18	0,49	40			
öffentliche Verkehrsfl. Bestand	0,11	0,10	0,00	0,00	0,11	0,00	0			
öffentliche Verkehrsfl.-Planstr.	0,00	0,21	+ 0,06	0,17	0,30	0,26	85			
Verkehrsfläche-Privater Parkplatz	0,00	0,00	0,00	0,00	0,12	0,08	70			
<b>Summe</b>	<b>1,71</b>	<b>1,71</b>	<b>--</b>	<b>0,73</b>	<b>1,71</b>	<b>0,83</b>	<b>47</b>			

8.2 Auswirkungen auf den Stadthaushalt

Für den städtischen Haushalt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Die Planungs- und Erschließungsaufwendungen werden vom Vorhabenträger auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Zossen getragen.

- 8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger
- 8.3.1 Frühzeitige Beteiligung der Bürger
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Auslage der zum Auslegungszeitpunkt verfügbaren und bereits vorliegenden Planungsunterlagen vom 10.09.2018 - 28.09.2018 durchgeführt. Es wurden keine Hinweise oder Anregungen geäußert.
- 8.3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
- Mit Schreiben vom 22. 07. 2018 wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt. Darin wurden die Angeschriebenen auch gebeten, sich zum Umfang und zum Detaillierungsgrad des Umweltberichtes zu äußern, umweltrelevante Informationen mitzuteilen und zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.
- 8.3.3 Hinweise aus der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- Im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden von einigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange Hinweise gegeben, die im weiteren Planverfahren zu beachten waren:
- Landkreis Teltow-Fläming vom 27. 08. 2018**  
Untere Naturschutzbehörde
- es ist die Erarbeitung eines grünordnerischen Fachbeitrages erforderlich
  - eine Biotopkartierung ist erforderlich
  - die abzureißenden Gebäude sind zu untersuchen, ob Lebensstätten besonders geschützter Arten vorhanden sind
  - es ist der Nachweis für die Verfügbarkeit der Flächen vorzulegen, auf denen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden sollen
- Bewertung:  
Mit der zwischenzeitlichen Erarbeitung des grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Fachbeitrages stehen die erforderlichen naturschutzfachlichen Aussagen zur Verfügung und werden in die Planung eingearbeitet.
- Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 16. 08. 2018**
- es ist zu begründen, warum eine Abweichung vom Grundsatz 2.1.1 des Regionalplanes erfolgen soll
- Bewertung:  
Die Planbegründung wird ergänzt und auf den Grundsatz Bezug genommen.
- Landesamt für Umwelt vom 27. 08. 2018**
- es ist eine Lärmprognose zu erarbeiten um Festsetzungen zum Lärmschutz formulieren zu können
- Bewertung:  
Eine Lärmprognose wurde erarbeitet und deren Festsetzungsvorschläge in die Planung aufgenommen.
- Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden vom 01. 08. 2018**
- Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern
- Bewertung:  
Die Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück ist gesetzlich im Wassergesetz geregelt.
9. Verfahren
- 9.1 Zeitlicher Ablauf
- Den Aufstellungsbeschluß Nr. 015/18 zur Einleitung des Planverfahrens Bebauungsplan "Siedlung am Wasserfließ" wurde in der Stadtverordnetenversammlung Zossen am 21.03. 2018 gefaßt.  
Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 30.03.2019.  
Die Offenlage des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 02.04.2019 - 09.05.2019.
- 9.2 Planänderungen in der Entwurfsfassung
- Aus der Berücksichtigung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange, der nunmehr vorliegenden Gutachten zu Natur und Landschaft und der Schallprognose erfolgten Änderungen der Planunterlagen:
- Teil A: Planzeichnung:
- Es wurde ein Bereich im Geltungsbereich festgesetzt, in der Maßnahmen zum Lärmschutz beim Bau der Wohngebäude zu beachten sind.
  - veränderte Nutzungsmaße innerhalb der Baufelder (Geschossigkeit, Bauhö-

- he) wurden voneinander mit einer Abgrenzungslinie gekennzeichnet. Für die drei hinzugekommenen Bauflächen wurden die Nutzungsschablonen eingefügt.

Teil B: Text:

- Es wurden Lärmschutzfestsetzungen aufgenommen.
- Es wurde eine Festsetzung zur Entsiegelungspflicht aufgenommen.
- Es wurden Hinweise zur Baufeldfreimachung und zum Gebäudeabbruch ergänzt
- Es wurden Empfehlungen zu den Pflanzqualitäten für Baumpflanzungen und Gehölzarten gegeben.

#### 9.3 Planänderungen in der 2. Entwurfsfassung

Dem 2. Entwurf liegt ein geändertes Bebauungskonzept zugrunde.

Im gesamten Plangebiet sollen nun dreigeschossige Mehrfamilienhäuser errichtet werden (Anlage 3).

Die geänderte Bebauungsstruktur machte eine neue Bewertung der Verkehrslärmemissionen erforderlich.

Die aus der aktuellen Schallimmissionsprognose resultierenden Schallschutzmaßnahmen wurden in den Teil B: Text aufgenommen.

- Für die Gebäude wurden Mindesttrauf- und Mindestfirshöhen festgesetzt.

Der Teil A: Planzeichnung wurde wie folgt geändert:

- die Baugrenzen wurden an das aktuelle Bebauungskonzept angepaßt
- es wurde ein Bereich B gekennzeichnet, der von den Lärmfestsetzungen betroffen ist
- eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung privater Parkplatz wurde neu festgesetzt
- als Voraussetzung für das Wirken der Lärmschutzfestsetzungen wurde im Bereich B die Firstrichtung der Gebäude festgesetzt.
- im östlichen Bereich der Bauflächen WA 1 und WA 2 wurden Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GSt) festgesetzt.
- Auf der Baufläche WA 1 wurde ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt

#### 9.4 Planänderungen in der 3. Entwurfsfassung

Der Bebauungsplan war bereits dem Landkreis Teltow-Fläming zu Genehmigung eingereicht worden. Es wurde bemängelt, daß die Festsetzung zum maximalen Abstand zwischen den drei Gebäuden an der Thomas-Müntzer-Straße nicht eindeutig wäre und geändert werden muß. Die im Plan enthaltene textliche Festsetzung zur Einhaltung eines Mindestabstandes wurde nicht akzeptiert.

Darüber hinaus wurden weitere Planänderungen eingearbeitet:

Im Teil A: Planzeichnung wurden folgende Änderungen eingearbeitet:

- das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit wurde aus der Planzeichnung herausgenommen, da keine Anbindung an ein angrenzendes Wegenetz besteht
- für die Baufenster, die direkt an der Thomas-Müntzer-Straße liegen, wurden an den planstraßenzugewandten Seiten als Baulinien festgesetzt, um die Einhaltung eines gutachterlich erforderlichen Mindestabstandes zueinander sicherzustellen, der aus Immissionschutzgründen erforderlich ist. Der erforderliche Mindestabstand sollte weniger als 15 m betragen. In der Planzeichnung wurde ein Mindestabstand von 12,0 m und 13,5 m festgesetzt.
- Für die Bauflächen WA 1.2, WA 1.3 und WA 2.1 wurde ein Mindestmaß für die Höhe der baulichen Anlagen neu in die Planung aufgenommen. Das hatte zur Folge, daß unterschiedliche Maße der Nutzung innerhalb der Bauflächen entstanden sind (ohne und mit Mindesthöhe), so daß mit einer Knötchenlinie die unterschiedlichen Nutzungen innerhalb eines Baufeldes abgegrenzt wurden.
- Die drei Baufenster an der Thomas-Müntzer-Straße wurden in Richtung Westen verschoben, um die Anordnung einer zweiten Reihe von Gemeinschaftsstellplätzen (GSt) möglich zu machen

Der Teil B: Text wurde bezogen auf die zeichnerischen Festsetzungen angepaßt.

## 10. Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen für den Bebauungsplan "Siedlung am Wasserfließ" der Stadt Zossen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- das Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl. I/21, (Nr. 5),
- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 GVBl. I/13 (Nr. 3), ber. durch GVBl. I/13 (Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.09.2020 (GVBl. I/20, (Nr. 28)) und
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2020 (GVBl. I/20, (Nr. 38).

## 11. Quellenverzeichnis

Dem 3. Entwurf der Begründung liegen folgende Quellen zugrunde:

- der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Zossen, 2. Änderung
- Bebauungsplan "Siedlung am Wasserfließ" der Stadt Zossen  
Schallimmissionsprognose  
Akustikbüro K5 GmbH, Berlin, Oktober 2019
- Ergänzende Angaben zur Schallimmissionsprognose, Gutachten-Nr. 19-0255-IM-01 zu mindestens einzuhaltenden Gebäudehöhen  
Akustikbüro K5 GmbH, Berlin, 21.11.2019
- Bebauungsplan "Siedlung am Wasserfließ" der Stadt Zossen  
Grünordnungsplan zum Bebauungsplan  
Landschaftsplanungsbüro Natur&Text GmbH, Rangsdorf, Oktober 2019



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

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

#### **Größe des Vorhabens**

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 1,71 ha.

Er umfaßt in der Flur 9 der Gemarkung Zossen die Flurstücke 190 und 196 - teilweise.

#### **Nutzungsangaben**

Im Plangebiet werden öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung privater Parkplatz und Wohnbauflächen festgesetzt. Es sollen Mehrfamilienhäuser mit drei Geschossen errichtet werden.

Insgesamt ist die Errichtung von ca. 150 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen geplant.

#### **Standort des Vorhabens**

Das Plangebiet liegt an der nach Südwesten aus der Kernstadt herausführenden Luckenwalder Straße, die dann zur Thomas-Müntzer-Straße wird. Sie führt in Richtung der Gemeinde Am Mellensee. Die Gemeinde Am Mellensee ist eine Nachbargemeinde der Stadt Zossen. Das Wohngebiet Johnepark und die vorhandene straßenbegleitenden Wohngrundstücke bilden hier einen eigenen abgegrenzten Siedlungsbereich.

#### **Bedarf an Grund und Boden**

Für die Bauflächen wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Das bedeutet, daß 40 % der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bauflächen versiegelt werden können.

Eine weiterer Inanspruchnahme von Boden tritt durch den Bau der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die Anlage einer privaten Parkplatzfläche ein.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die in hohem Maße versiegelt ist.

### **1.b Einschlägige Gesetze und Fachpläne**

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

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

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

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

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

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

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

#### **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)**

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

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

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

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

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG  
Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen), soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Den Vorgaben der Naturschutzgesetze wird dadurch Rechnung getragen, dass der Eingriff in die Natur und Landschaft durch die Neubebauung so gering als möglich ausgestaltet wird und dass der verbleibende Eingriff im räumlichen Zusammenhang kompensiert werden kann.  
Gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zu Vermeidung und Kompensation keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten erfüllt.

2.a Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a.1 Zustand der Schutzgüter im Vorhabengebiet

**Schutzgut Mensch**

Das Schutzgut Mensch ist nicht betroffen, da es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche handelt, auf der sich Gebäude und bauliche Anlagen befinden, die seit vielen Jahren nicht mehr genutzt werden und verfallen.

**Schutzgut Tiere**

Für Tiere bietet das Plangebiet geringe Aufenthalts- und Rückzugsmöglichkeiten. Für Fledermäuse und Gebäudebrüter könnten in den ruinösen Bestandsgebäuden Nist- und Aufenthaltsmöglichkeiten vorhanden sein.  
Die Artenvielfalt ist gering.

**Schutzgut Pflanzen**

Die extensiven Grünlandflächen haben als Biotope nur eine geringe Bedeutung für den Naturschutz. Die Artenvielfalt ist gering.  
Im östlichen Teil des Plangebietes verläuft in einem Abstand von ca. 15 m von der Straßenkante der Thomas-Müntzer-Straße eine gleichmäßige ca. 70 m lange und dicht stehende Baumreihe aus Nadelbäumen der gleichen Altersstufe.

**Schutzgut Boden**

Fast. 50 % der Plangebietsflächen sind durch Gebäude und Verkehrs- und Lagerflächen versiegelt. Die übrigen Flächen sind extensive Grünlandflächen.

**Schutzgut Wasser**

**Grundwasser**

Auf Grund der geringen Grundwasserflurabstände besteht eine hohe Grundwassergefährdung.

**Oberflächenwasser**

In etwa 300 m Entfernung in nordwestlicher Richtung verläuft die Nottekanal. Nahe der östlichen Grenze des Plangebietes verlaufen Entwässerungsgräben, die in den Nottekanal einbinden.

**Schutzgut Klima/Luft**

Großklimatisch gesehen zählt das Klima im Geltungsbereich zum Wirkungsbereich des Norddeutschen Tieflandes. Das Regionalklima ist dem stärker kontinental beeinflussten ostdeutschen Binnenklima zuzuordnen (LIEDTKE et al. 1995). Die Jahresmitteltemperatur beträgt 8,6 °C und der gemittelte Jahresniederschlag liegt bei 595 mm (gemessen Station Potsdam). Der Wind weht überwiegend aus westlichen bis südwestlichen Richtungen.  
Der aktuelle Zustand des Plangebietes hat keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Gebiet bildet den Übergang vom bebauten in den unbebauten Siedlungsbe-  
reich. Merkmalsausprägend oder hervorhebend ist nur in Nord-Südrichtung verlau-  
fende dicht stehende Baumreihe aus Nadelbäumen am östlichen Rand des Plange-  
bietes.

Es stellt mit seinen ungenutzten und ruinösen Gebäuden und baulichen Anlagen  
einen städtebaulichen Mißstand dar.

Der vorhandene Biotoptyp ist strukturarmes Grünland.

Für den Mensch bietet das Plangebiet keine Aufenthalts- und Erholungsqualität.

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

Innerhalb des Vorhabengebietes sind keine Kulturgüter vorhanden. Die Sachgüter  
umfassen leerstehende Gebäude und Lagerflächen.

### **Berücksichtigung von Schutzgebieten**

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

## **2.a.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtausführung der Planung**

### **Schutzgut Mensch**

Das Schutzgut Mensch würde weiterhin nicht betroffen sein, da es sich bei dem  
Plangebiet um eine Fläche handelt, auf der sich Gebäude und bauliche Anlagen be-  
finden, die seit vielen Jahren nicht mehr genutzt werden und verfallen.

Der Gebäudeverfall würde sich fortsetzen.

### **Schutzgut Tiere**

Für Tiere böte das Plangebiet weiterhin nur geringe Aufenthalts- und Rückzugs-  
möglichkeiten. Für Fledermäuse und Gebäudebrüter blieben in den ruinösen Be-  
standsgebäuden Nist- und Aufenthaltsmöglichkeiten bestehen und durch den weite-  
ren Verfall noch zunehmen.

Die Artenvielfalt bliebe gering.

### **Schutzgut Pflanzen**

Die vorhandenen extensiven Grünlandflächen würden weiterbestehen.

Die im östlichen Teil des Plangebietes in einem Abstand von ca. 15 m von der  
Straßenkante der Thomas-Müntzer-Straße verlaufende ca. 70 m lange und dicht  
stehende Baumreihe aus Nadelbäumen würde weiter an Höhe zunehmen.

Die Artenvielfalt bliebe gering.

### **Schutzgut Boden**

Der Boden würde seine bestehende Versiegelung durch Lagerflächen und  
Gebäude behalten.

### **Schutzgut Wasser**

Grundwasser

Der Zustand des Grundwassers würde sich nicht verändern.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Der Zustand der Schutzgüter würde sich nicht verändern.

### **Schutzgut Landschaft**

Der städtebauliche Mißstand mit seinen ungenutzten, ruinösen Gebäuden und  
baulichen Anlagen bliebe bestehen.

Für den Mensch böte das Plangebiet auch weiterhin keine Aufenthalts- und  
Erholungsqualität.

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

Die Sachgüter würden weiter verfallen.

### **Berücksichtigung von Schutzgebieten**

Auf das an das Plangebiet angrenzende Landschaftsschutzgebiet wären keine Aus-  
wirkungen zu prognostizieren.

2.b Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes durch das geplante Vorhaben

Eine bisher zu etwa Hälfte überbaute Fläche wird entsiegelt, durch Verkehrsanlagen erschlossen und danach mit Wohngebäuden bebaut.

**Schutzgut Mensch**

Das Schutzgut Mensch ist gering betroffen.

Im Zeitraum der Herstellung der Erschließungsanlagen und dem Bau der Wohnhäuser werden die Emissionen des Baustellenverkehrs eine zeitlich begrenzte Belastung für die Bewohner in der Umgebung des Plangebietes sein.

Nach Baufertigstellung wird sich ein gering erhöhter PKW-Verkehr einstellen, der hauptsächlich durch An- und Abfahrten der Bewohner des hier entstehenden Wohngebietes verursacht wird.

Das Schutzgut Mensch wird durch Verkehrslärmemissionen auf der Landesstraße 791 betroffen sein.

**Schutzgut Tiere**

Da sich auf den Plangebietsflächen extensives Grünland und versiegelte Flächen befinden, ist die Artenvielfalt gering. Eine geringe Beeinträchtigung der Tierwelt ist gegeben, da Lebensräume wegfallen.

**Vögel**

**Anlagebedingte Wirkungen**

Die Veränderung der derzeitigen Nutzung der betroffenen Biotope sowie die mit dem Straßenbau einhergehende Versiegelung haben voraussichtlich geringe Auswirkungen auf den Brutvogelbestand, da Brutplätze nur in den Bestandsgebäuden und der Nadelbaumreihe wahrscheinlich sind.

**Betriebsbedingte Wirkungen**

Betriebsbedingte Wirkungen gehen vom Straßenverkehr und von der Anwesenheit von Menschen und ihren Haustieren (Hund/Katze) aus. Da es sich um eine Anliegerstraße handelt, sind Verkehrstopfer auf Grund der geringen Geschwindigkeiten nicht zu erwarten. Es kommt durch den Verkehr, wie auch durch die Anwesenheit von Menschen, zu Störungen der Vögel. Für Katzen, welche nicht nur im Haus gehalten werden, stellen Vögel eine Beute dar.

**Baubedingte Wirkungen**

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

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

**Schutzgut Pflanzen**

**Biotope**

Durch die Versiegelung und Überbauung von Flächen wird es zu einem Verlust der vorhandenen Biotope kommen. Dabei handelt es sich überwiegend um extensives Grünland (0,21 ha).

Die neu entstehenden Freiflächen der geplanten Baugrundstücke besitzen eine mindestens gleiche Wertigkeit (es wird sogar von einer höheren Wertigkeit ausgegangen), wie sie die Grünlandfläche momentan aufweist.

Bei 0,83 ha der Gesamtfläche kommt es zu einer Versiegelung durch Überbauung (Straße/Gebäude). In den anderen Bereichen werden die bestehenden Biotope umgewandelt (z.B. in Grünflächen oder Gärten).

Bei den Biotopen handelt es sich überwiegend um Biotope mit einer nachrangigen Wertigkeit. Die Eingriffsintensität für das Schutzgut Biotope ist bedingt durch die Beseitigung und Umwandlung der Biotope als stark bzw. vernichtend anzusehen.

**Pflanzen**

Die im Plangebiet vorkommenden Bäume innerhalb der festgesetzten Baugrenzen müssen zur weiteren Erschließung und Baufeldfreimachung gefällt werden.

Den Ersatz der zu fällenden Bäume regelt die Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming (BAUMSCHVO TF).

**Schutzgut Boden**

Durch die Bebauung und die Anlage von Verkehrsflächen werden 0,83 ha Boden dauerhaft versiegelt. Durch die Beseitigung des Altbestand an Gebäuden und bauli-

chen Anlagen in einem Umfang von 0,77 ha wird Boden in einer Größenordnung von 0,06 ha neu versiegelt. Hiervon sind Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung und zu entsiegelnde Flächen betroffen. Die Bodenfunktionen, insbesondere die Infiltration von Niederschlägen und die Nutzbarkeit als Habitat, gehen dabei vollständig verloren.

Im Rahmen der Baustelleneinrichtung und des Baustellenbetriebes kann es auf zusätzlichen Flächen zu Bodenverdichtungen kommen.

#### **Schutzgut Wasser**

Auf einer Fläche von 0,89 ha wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens unterbunden. Da eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser vor Ort möglich und im Sinne der Eingriffsminderung durchzuführen ist, bleibt die Grundwasserneubildungsrate im Eingriffsraum unbeeinflusst.

Oberflächengewässer werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Während der Baumaßnahmen kann es zu Einträgen von Kraft- und Schmierstoffen kommen (potenzielle Gefährdung).

Das Schutzgut Wasser ist von dem Vorhaben dauerhaft nicht betroffen.

#### **Schutzgut Klima/Luft**

Lokalklimatisch wird sich die Anlage der Straßen und der Bebauung nur gering auswirken. Im Bereich der befestigten Straßenflächen wird es zu einer verstärkten Aufwärmung kommen. Eine über das direkte Umfeld hinausgehende Wirkung ist nicht zu erwarten. Temporär kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu Emissionen und/oder Immissionen kommen, wodurch die Luftqualität beeinträchtigt wird.

Das Schutzgut Klima/Luft ist dauerhaft nicht betroffen.

#### **Schutzgut Landschaft**

Die vorgesehenen Bauten im Vorhabensgebiet werden sich in die vorhandene Nutzungsstruktur entlang der Thomas-Müntzer-Straße einfügen und stellen somit keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Eine negative Beeinflussung benachbarter Grundstücke ist nicht anzunehmen. Der Abbruch der ehemaligen Stallgebäude beseitigt einen städtebaulichen Mißstand.

Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch das Vorhaben aufgewertet.

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

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

#### **Berücksichtigung von Schutzgebieten**

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

Die Verträglichkeit der Planung mit den Schutzziele des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes ist gegeben.

#### **Zusammenfassung**

Die Umsetzung der Planung hat erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Auswirkungen betreffen das Schutzgut Boden, der in größerem Umfang seine natürliche Funktion verliert.

In Verbindung damit steht die Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen.

Das Schutzgut Mensch wird durch Verkehrslärmemissionen auf der Landesstraße 791 betroffen sein.

### **2.b.2 Auswirkungen in der Bau - und Betriebsphase**

#### **2.b.2.1 Nutzung natürlicher Ressourcen (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)**

Es sind hauptsächlich die natürlichen Ressourcen Boden und Pflanzen betroffen. Die Vorhabenfläche befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Zossen und es werden vorhandene innerörtliche Flächenreserven genutzt.

Es erfolgt zwar eine umfangreiche Versiegelung des Plangebietes, was aber nur gering auf die Ressource Wasser wirkt, da es gesetzlich vorgeschrieben ist, anfallendes Regenwasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

2.b.2.2 Art und Menge der Emissionen

(Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen)

In der Bauphase kann es zu Baumaschinenlärm, Erschütterungen durch Rammen und Verdichtungen von Boden kommen, was Belästigungen für den Menschen zur Folge hat. Da sich die Errichtung der Gebäude auf den einzelnen Baugrundstücken sicherlich über mehrere Jahr erstreckt, läßt sich die Länge der Bauphase nicht prognostizieren.

Schadstoffe, Wärme und Strahlung spielen bei dem Vorhaben keine Rolle.

2.b.2.3 Art und Menge der erzeugten Abfälle (Beseitigung, Verwertung)

In der Bauphase werden verschiedenste Verpackungen, Transportbehälter für Baumaterialien und Restbaustoffe anfallen, deren Entsorgung die jeweiligen Baufirmen zu übernehmen haben.

In der Betriebsphase werden durch das Vorhaben Siedlungsabfälle anfallen, die nach vorgeschriebener Trennung von örtlichen Abfallentsorger abgeholt werden. Durch das Vorhaben werden keine gefährliche Abfälle erzeugt.

2.b.2.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe, die Umwelt

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt sind nicht zu prognostizieren.

2.b.2.5 Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete (Kumulierung)

Es sind in der Nachbarschaft keine Vorhaben bekannt, deren Auswirkungen gemeinsam zu bewerten wären.

2.b.2.6 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (Treibhausgasemissionen)

In einem gewissen Umfang werden in Abhängigkeit von der verwendeten Heizungsart Treibhausgase entstehen. Die Verwendung einer treibhausgasfreien Heizungsanlage wurde nicht festgesetzt.

2.b.2.7 Anfälligkeit des Vorhabens auf Folgen den Klimawandels

Durch die Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Zossen sind Anfälligkeiten des Vorhabens nicht zu prognostizieren.

2.b.2.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es ist davon auszugehen, daß die eingesetzten Baustoffe und Baumaterialien zertifiziert sind und die Baugeräte und die Bautechnologien dem Stand der Technik entsprechen.

2.c Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen

2.c.1 Bauphase

**Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

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

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

## 2.c.2 Betriebsphase

### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Für den Ausgleich und Ersatz der Eingriffe in Natur und Landschaft, verursacht durch die Umsetzung der Planungszielstellungen wurden Maßnahmen im grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ermittelt und in die Planunterlagen aufgenommen.

Die innerhalb des Plangebietes Gebäude und versiegelten Flächen sind vollständig abzureißen bzw. zu entsiegeln. Die Versiegelungen auf zwei Nachbargrundstücken werden ebenfalls beseitigt. Die zu entsiegelnde Fläche ist 0,77 ha groß.

### **Anpflanzung von Bäumen**

Insgesamt sollen 76 Bäume neu gepflanzt werden.

- innerhalb der Bauflächen WA 1 und WA 2 - 48 Stck.

- im öffentlichen Straßenraum - 19 Stck.

- auf dem privaten Parkplatz - 9 Stck.

Die Pflanzung von 14 Bäumen dient der Kompensation des zu fällenden Nadelbaumbestandes.

### **Pflanzqualitäten für Baumpflanzungen**

Es wird empfohlen, einheimische, standortgerechte Baumarten der Pflanzqualität mind. 12 bis 14 cm Stammumfang (Hochstamm) oder Obstbäume (Hoch- oder Halbstamm) mit mind. 8 cm Umfang, Ballenware mind. 2x verpflanzt, zu verwenden. Für die neu zu pflanzenden Gehölze ist eine vierjährige Pflege (1 Jahr Fertigstellungs-, 3 Jahre Entwicklungspflege) zu gewährleisten.

### **Pflanzliste**

Folgende einheimische Gehölze werden empfohlen:

**Klein- und mittelkronige Bäume:**

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

**Großkronige Bäume:**

- Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde

### **Maßnahmen zum Artenschutz**

#### **Baufeldfreimachung**

Die Beseitigung von Gehölzstrukturen und Baumfällungen sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zulässig.

#### **Gebäudeabriss**

Gebäudeabriss sind nur außerhalb der Nutzungszeit durch Fledermäuse (etwa November-März) durchzuführen.

## 2.d Alternative Planungsmöglichkeiten

Zu den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungszielen gab es keine Alternativen. In der Umgebung des Plangebietes ist die Nutzungsart Wohnen vorherrschend. In der Stadt Zossen sind sicherlich weitere potentielle Bauflächen vorhanden. Deren Verfügbarkeit für eine Überplanung ist aber nicht gegeben.

## 2.e Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Eine Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen ist kaum zu erwarten.

Das Plangebiet liegt abseits von Oberflächengewässern, die Überschwemmungen auslösen.

Eine Orkan- und Unwetteranfälligkeit ist im Rahmen des allgemeinen Wettergeschehens gegeben.

Von der Richtlinie 96/82/EG des Rates der Europäischen Gemeinschaft vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen, umgangssprachlich auch Seveso-II-Richtlinie genannt, betroffene Betriebe befinden sich nicht in einem kritischen Abstand zum Plangebiet.

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

Die Zusammenstellung der Umweltangaben bereitete keine Schwierigkeiten. Die Beschreibung und Einschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erforderte keine komplizierten und technisch aufwändigen Meß- und Prüfverfahren. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag und der Grünordnerische Fachbeitrag konnten zur Bewertung der Umweltauswirkungen herangezogen werden.

3.b Überwachungsmaßnahmen der Umweltauswirkungen

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

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

Die Prüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bzw. der Einhaltung der Baugrenzen erfolgt im jeweiligen Bauantragsverfahren zu den Bauvorhaben.

Die Kontrolle der Einhaltung dieser Maße der baulichen Nutzung liegt in Verantwortung der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming unter Einbeziehung der Stadt Zossen.

3.c Allgemeine Zusammenfassung

Besonders betroffen von der Planung sind die Schutzgüter Boden, Pflanzen, Biotope und Landschaft.

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden, Pflanzen und Biotopen.

Das Schutzgut Pflanzen ist betroffen, weil Bestandsbäume innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zur weiteren Erschließung und Baufeldfreimachung gefällt werden müssen.

Für das Schutzgut Boden besteht in hohem Maß eine Vorbelastung durch bestehende Bodenversiegelungen. Diese werden vollständig beseitigt.

In einer fast gleichen Größenordnung werden mit der Errichtung von Wohngebäuden und die Herstellung der Erschließungsstraße die Plangebietsflächen dauerhaft neu versiegelt.

Die bestehenden Biotopflächenstruktur wird durch die Neubebauung und Neugestaltung der Grundstücke vollständig verändert.

Für das Schutzgut Landschaft lassen sich positive Aspekte prognostizieren. Der vollständigen Abbruch der ruinösen Stallgebäude wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus. Auch von der nachfolgenden Neubebauung mit Wohngebäuden kann das Landschaftsbild profitieren.

Das Schutzgut Mensch ist von den Verkehrslärmemissionen der östlich angrenzenden Landesstraße 791 betroffen.

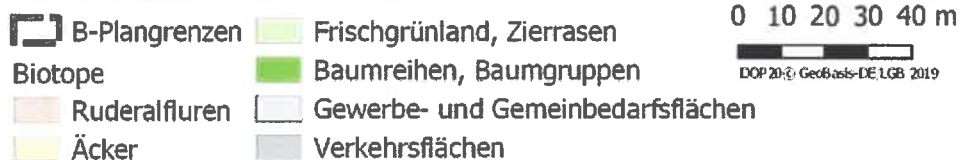
**Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungszielstellungen verursacht insgesamt mäßige Auswirkungen auf die Umwelt.**

3.d Quellenangaben

- eigene Begehungen und Bestandserhebungen
- der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Zossen, 2. Änderung
- Bebauungsplan "Siedlung am Wasserfließ" der Stadt Zossen  
Schallimmissionsprognose  
Akustikbüro K5 GmbH, Berlin, Oktober 2019
- Ergänzende Angaben zur Schallimmissionsprognose, Gutachten-Nr. 19-0255-IM-01 zu mindestens einzuhaltenden Gebäudehöhen  
Akustikbüro K5 GmbH, Berlin, 21.11.2019
- Bebauungsplan "Siedlung am Wasserfließ" der Stadt Zossen  
Grünordnungsplan zum Bebauungsplan  
Landschaftsplanungsbüro Natur&Text GmbH, Rangsdorf, Januar 2019



## ANLAGE I: Biotopkartierung



Biotopcode	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>
03243	hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde Ruderalgesellschaften, Klettenfluren ( <i>Arction lappae</i> )	774
03400	künstlich begründete Gras- und Staudenfluren (Ansaaten) auf Sekundärstandorten ohne wirtschaftliche Nutzung	1.739
051122	Frischwiesen, verarmte Ausprägung	2.093
05113	ruderales Wiesen	347
05162	artenarmer Zier-/ Parkrasen	253
07142	Baumreihen	635
09130	Intensiväcker	1.357
12420	Gebäude industrieller Landwirtschaft	2.856
12610	Straßen / versiegelte Flächen	4.846
12612	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken	478
12654	versiegelter Weg (Geh-/Radweg)	336
12740	Lagerflächen	1.328
	<b>Gesamtfläche:</b>	<b>17.042</b>

## ANLAGE II: Bebauungskonzept

