

STADT ZOSSEN**BESCHLUSS-NR. 133/21****VORLAGE****öffentlich**von: **Bauamt**

Bürgermeister	Rechts- und Personalamt	Kämmerer	Bauamt	Wirtschaftsförderung	Ordnungsamt

für

Beratungsfolge:				
Gremium	Datum Sitzung	Zuständigkeit	Abstimmung (J/N/E)	TOP
Ortsbeirat Zossen		Anhörung und Stellungnahme		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen	17.11.2021	Beratung und Empfehlung		Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen	08.12.2021	Entscheidung		Ö

Betreff:**Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Töpchiner Weg - Kleines Dreieck" in Zossen****Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Töpchiner Weg – Kleines Dreieck“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Bestandteil der Satzung ist die Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen
- und
2. die Billigung der Begründung zum Bebauungsplan in der vorliegenden Form
- und
3. die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung ortsüblich bekannt zu machen.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf besteht nicht besteht für

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

Begründung:

Die Stadtverordneten haben am 01 Juli 2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Die aus der frühzeitigen, der förmlichen sowie aus der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden miteinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis spiegelt sich in den vorliegenden Unterlagen wieder.

Die Satzung wird ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Zossen bekanntgemacht.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein

Gesamtkosten:

Deckung im Haushalt: Ja Nein

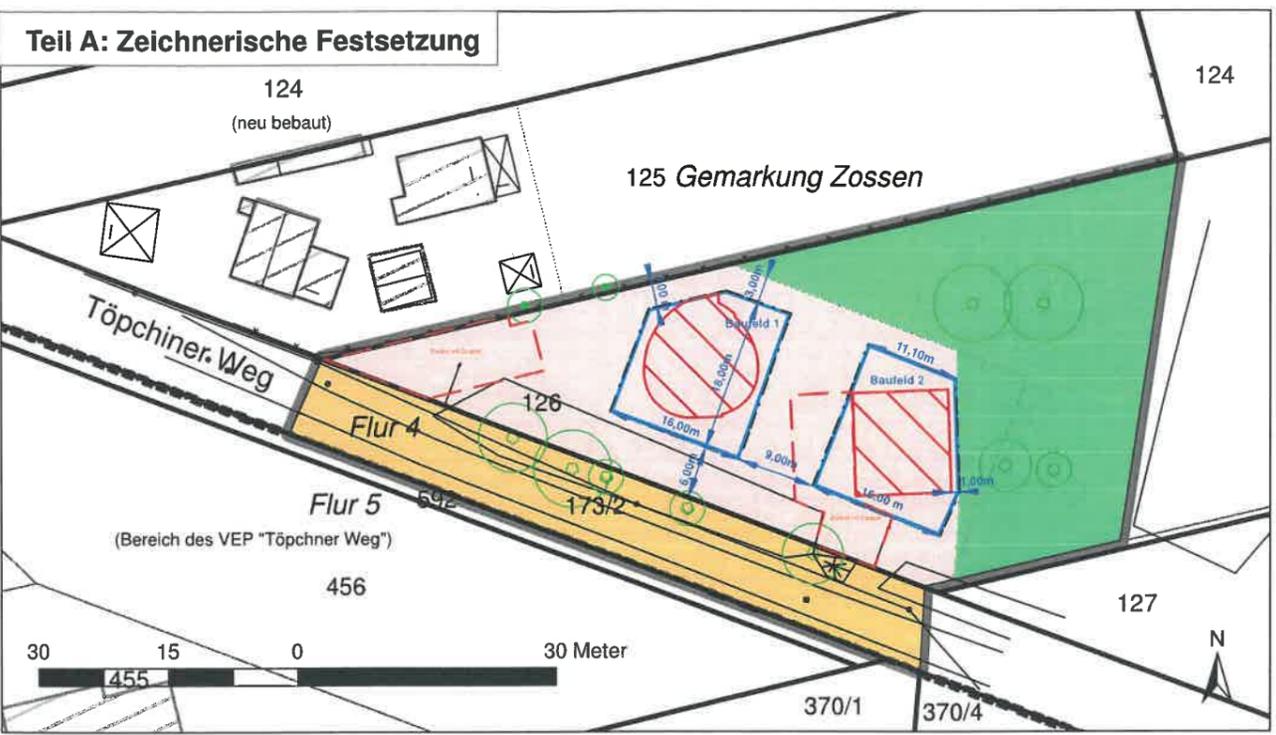
Finanzierung:
Finanzierung aus der
Haushaltsstelle:

Hinweis:

Die beigefügten 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
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag



- Legende**
- Darstellung der Baugrundstücke
 - Baufläche
 - private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Erholungsgarten"
 - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - öffentliche Verkehrsflächen
 - Sonstige Planzeichnungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Nachrichtliche Darstellung zum Vorhaben
 - geplante Wohnhäuser
 - geplante Flächen für Zufahrten und Stellplätze

- Teil B Textliche Festsetzungen**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Zulässig ist die im Durchführungsvertrag vereinbarte Errichtung von zwei Einfamilienhäusern. Die maximal zulässige Grundfläche je Haus beträgt 170 m². Zulässig sind maximal zwei Geschosse.
 - Stellplätze und und Garagen (9. Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) und Nebenanlagen § 14 BauNVO
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baufläche zulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen ist auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Die maximal zulässige Grundfläche für Nebenanlagen und Stellplätze wird auf 85 m² je Wohngrundstück begrenzt.
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Befestigung von Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie Nebenanlage ist nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Rechtsgrundlagen

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

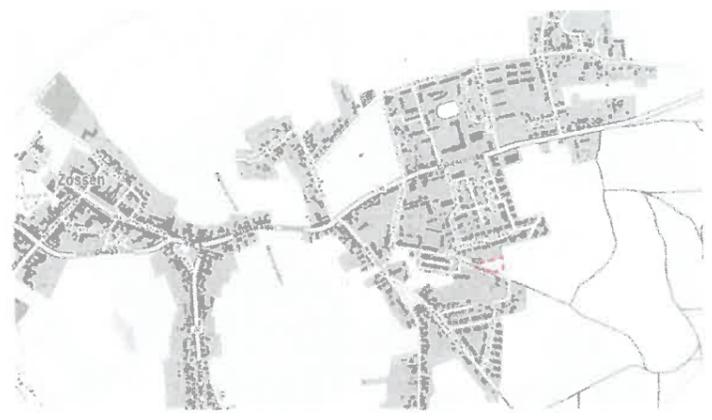
Baunutzungsverordnung - (BauNVO) i.d.F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist"

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Lage des Plangebiets



Hinweise

Die Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans sind Bestandteil der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

Die Gehölze im Geltungsbereich der Planung sind gemäß Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming – BaumSchVO TF) vom 10. Dezember 2013 geschützt.

Maßnahmen aus dem Artenschutzfachbeitrag:

M1: Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln zu vermeiden sollten der Baubeginn- und die Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit (01.10. bis 29.02. bzw. 28.02.) erfolgen. Sollten Rodungsmaßnahmen in der Brutzeit trotzdem erforderlich werden, sind das Gehölz und die Ruderalflächen davor auf ein Vorkommen von Brutstätten durch einen Experten zu überprüfen (M3).

M2: Am südlichen Gehölz muss eine geeignete Zauneidechsen-Barriere vor dem Beginn der Bauarbeiten errichtet werden und bis zum Abschluss der Bauphase aufrechterhalten werden.

M3: Die Errichtung und Kontrolle der Zauneidechsen-Barriere muss durch eine ökologische Baubegleitung gesteuert und dokumentiert werde.

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am mit Beschluss Nr. als Satzung beschlossen.

.....
(Datum/Siegel) Bürgermeisterin

Ausfertigungsvermerk

Die Satzung zum Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

.....
(Datum/Siegel) Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Nr. am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

.....
(Datum/Siegel) Bürgermeisterin

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

.....
(Datum/Siegel) öb. Vermessungsingenieur

Plangrundlage: amtlicher Lageplan vom ÖBVI



Stadt Zossen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Töpchner Weg Kleines Dreieck"**

Bearbeiter: Dubrow GmbH Unter den Eichen 1 15741 Bestensee	18.10.2021
--	-------------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Töpchiner Weg - Kleines Dreieck“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß 13 a BauGB)

Stadt Zossen



Begründung

18.10.2021

Planverfasser:

DUBROW GmbH
Naturschutzmanagement
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee
Bearbeiter: Bastian Hirschfelder
Tel. 033763-63162

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ANGABEN ZUM PLANVERFAHREN	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Angaben zur Durchführung des Planverfahren	3
2	BESTAND	4
2.1	Städtebauliche Situation	4
2.2	Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie von Nist-, Brut- und Lebensstätten.....	4
2.2.1	Biotopstruktur	4
2.2.2	Geschützte Landschaftsbestandteile	5
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
4	PLANINHALT	7
4.1	Städtebauliche Zielstellung	7
4.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	7
4.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	7
4.2.3	Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	7
4.2.4	Verkehrerschließung	8
4.2.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
4.2.6	Erhalt von Bäumen	8
4.2.7	Nachrichtliche Darstellungen und Hinweise	8
5	VERSORGUNG - ENTSORGUNG	9
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	10
6.1	Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur.....	10
6.2	Auswirkungen auf die Umwelt.....	10
7	FLÄCHENÜBERSICHTEN	12
8	MAßNAHMEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG.....	12

1 Anlass und Angaben zum Planverfahren

1.1 Planungsanlass

Wegen der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum strebt die Stadt Zossen die zusätzliche Entwicklung von Bauflächen gemäß der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Potenziale an. Durch die Vorhabenträger wurde der Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück nördlich des Töpchiner Wegs (Gemarkung Zossen, Flur 4, Flurstück 126 (t.w.)) gestellt. Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Wohnhäusern mit Gewerbebereichen für freie Berufe zu schaffen.

1.2 Angaben zur Durchführung des Planverfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung der Bebauung im Innenbereich des Siedlungsgebiets von Zossen. Es erfolgt deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Das Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung teilte in der Stellungnahme vom 24.02.2021 mit, dass sich das beabsichtigte Vorhaben nicht als BP der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB realisieren lässt. Im Folgenden werden die Maßgaben für ein 13 a BauGB erläutert:

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 20.000 m².

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (*Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*) bestehen nicht.

Nach Maßgabe von § 13a Abs. 1 BauGB erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren unter Anwendung der Regelungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt und die Ergebnisse der Beteiligung in die Erstellung des Entwurfs integriert.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist die Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

Im Weiteren gilt, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen nach § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht anzuwenden ist. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das Grundstück liegt am äußeren östlichen Rand des Stadtgebiets, aber noch im Zusammenhang von bestehender Wohnbauflächen der Stadt. Gemäß der Arbeitshilfe Bebauungsplan („4/11 Überplanung von Außenbereichen im Innenbereich“) kann die Überplanung einer von bebauten Grundstücken gerahmten Fläche dann der Innenentwicklung zugeordnet werden, wenn die Größe der Außenbereichsfläche im Verhältnis zum Siedlungsgefüge ein untergeordnetes Gewicht hat. Eine „Rundum-Bebauung“ ist dabei nicht zwingend erforderlich. Somit können Außenbereichsflächen, die wie in diesen Fall von drei Seiten (Nord, Süden und Westen) in das Siedlungsgefüge des Innenbereichs eingebettet sind, auch gemäß § 13a BauGB abgerundet werden. Am Standort fehlt aber für die erforderliche Bewertung der Einordnung der Umgebungsbebauung klare bauliche Prägung. Die Stadt hat deshalb die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Dem Aufstellungsbeschluss wird gefolgt.

2 Bestand

2.1 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am südwestlichen Rand des Siedlungsgebietes von Zossen. Es handelt sich um eine unbebaute Brachfläche. Die Fläche ist über den Töpchiner Weg an das innerörtliche Straßennetz angebunden. Es handelt sich um eine Anliegerstraße mit wenig Durchgangsverkehr, die von einem Gehölzsaum begleitet wird.

Im Süden grenzt an das Plangebiet des größten Teils umgesetzte Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP Töpchiner Weg) an. Dort wurden entlang der Kurfürst-Joachim-Straße mehrere Reihen- und Mehrfamilienhäuser errichtet. Südwestlich schließt sich eine lockere Einfamilienhausbebauung am Töpchiner Weg an, die sich aktuell aber durch die aktuelle Zunahme der Bebauung weiter verdichtet wird. Direkt nördlich am Plangebiet schließen zwei Einfamilienhausgrundstücke an. In der Baulücke westlich von dem Haus Nr. 1 (Flurstück 124) ist erst kürzlich ein neues Wohnhaus errichtet worden, welches noch nicht im Luftbild oder Liegenschaftskataster erfasst wurde. Dahinter liegen die Doppel und Reihenhäuser der Wittlicher Straße. Die Umgebung wird von Wohnbebauung unterschiedlicher Ausprägung geprägt.

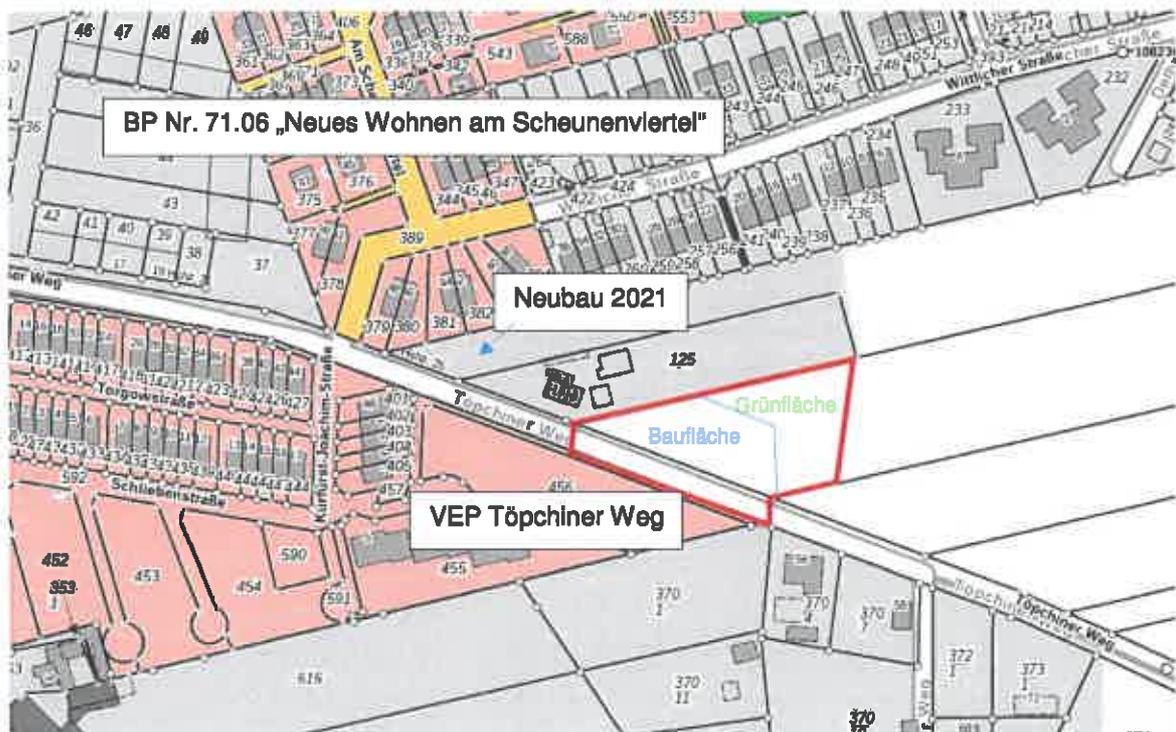


Abb. 1 Darstellung der Planung im Siedlungsgefüge von Zossen (Quelle: LK Geoportal Teltow-Fläming)

2.2 Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie von Nist-, Brut- und Lebensstätten

Um das Ausmaß einer möglichen Betroffenheit von geschützten Landschaftsteilen sowie geschützter Tier- und Pflanzenarten bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes abschätzen zu können erfolgt eine örtliche Erhebung zur Bestandsituation von Flora und Fauna.

2.2.1 Biotopstruktur

Das Plangebiet kann folgenden Biotopen zugeordnet werden:

Frischwiese (05112)

Der Hauptteil des Plangebietes ist dem Biotoptyp Frischwiese zuzuordnen. Die Wiesenfläche wird regelmäßig gemäht. Nach der Vegetationsausprägung hat sich inzwischen eine Frischwiese ausgebildet.

Bei den Gräsern dominieren Weidelgras (*Lolium perenne*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) und Quecke (*Elymus repens*). Daneben haben sich eine Reihe Kräuter angesiedelt. Flächenhaft verbreitet sind v.a. Wiesen-Ampfer (*Rumex acetosa*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), Rotklee (*Trifolium pratense*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*).

Innerhalb der Wiesenfläche befinden sich vier Eichen, die gemäß der Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming – BaumSchVO TF) vom 27.02.2017 geschützt sind und bleiben.

Hecke mit Überschlrmung (07132)

An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine weitgehend geschlossene Hecke mit Baumschirm aus Spitzahorn. Die Strauchschicht wird aus Hundsröse (*Rosa canina*), Holunder (*Sambucus nigra*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Sauerkirschengebüsch (*Prunus cerasus*), Schneebere (*Symphoricarpos alba*), Flieder (*Syringa vulgaris*) und Brombeere (*Rubus spec.*) gebildet. Im Osten schließt eine Ackerfläche an, die in diesem Jahr mit Roggen bestellt war.

Auch die Hecke mit den Gehölzen ist gemäß der Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming – BaumSchVO TF) vom 27.02.2017 geschützt sind und kann erhalten bleiben, da die Einfahrten so gewählt wurden, dass die Beeinträchtigungen für Gehölze möglich gering ist.



Abb. 2 Darstellung der Planung im Luftbild

2.2.2 Geschützte Landschaftsbestandteile

Für das Plangebiet bestehen keine Ausweisungen von Schutzgebieten oder sonstige natur- bzw. landschaftsschutzrechtliche Restriktionen.

Die Bäume im Plangebiet mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (das entspricht einem Durchmesser von 19 cm) sind gemäß Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming – BaumSchVO TF, in der Fassung vom 27. Februar 2017) geschützt.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Maßgeblich für die Planung sind die Ziele der Raumordnung gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019 zu berücksichtigen. Für die Planung sind folgende Ziele der Raumordnung maßgeblich:

- Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete
- Ziel 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR: Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf

Die Stadt Zossen ist gemäß LEP HR ein Mittelzentrum. Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 zum LEP HR keine flächenbezogenen Darstellungen zum Freiraumverbund oder zum Hochwasserschutz getroffen.

Gemäß der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung vom 20.09.2021 sind keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen und somit ist die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.2 Flächennutzungsplan



Abb. 3 Darstellung der Planung im FNP

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als Bestandteil einer Wohnbaufläche ausgewiesen, die darüber hinaus gehenden Bereiche werden als Gartenfläche ausgewiesen. Das Vorhaben stimmt somit räumlich und inhaltlich mit den kommunalen Zielen im Flächennutzungsplan überein bzw. wurde aus den Vorgaben entwickelt. Die Grenzen der Baugebiete sind im FNP nicht flächenscharf, daher können die geringfügigen Abweichungen nach Abschluss des Verfahrens korrigiert werden.

4 Planinhalt

4.1 Städtebauliche Zielstellung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass eine Verdichtung der Bebauungen innerhalb des Siedlungsgebietes vorbereitet wird. Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen am Siedlungsrand soll der Bereich am südwestlichen Ortsrand einen Abschluss bilden.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Zossen, Flur 4, Flurstück 126 (tlw.) und 173/2 (tlw., Abschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche „Töpchiner Weg“). Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 3.329 m².

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Auf die Festsetzung einer Art der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung wird verzichtet. In der Planzeichnung wird lediglich die zugeordnete Fläche allgemein als Baufläche dargestellt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, beschränkt sich die Zulässigkeit von Vorhaben auf das im Durchführungsvertrag vereinbarte Vorhaben.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag vereinbarte Errichtung von zwei Einfamilienhäusern. Die maximal zulässige Grundfläche je Haus beträgt 170 m². Zulässig sind maximal zwei Geschosse. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan wird dies durch textliche Festsetzung bestimmt.

4.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen festgesetzt, die Baufelder darstellen. Das Baufeld orientiert sich in seinen Ausmaßen an dem durch den Grundstückseigentümer geplanten Bauvorhaben für die beiden Gebäude, deren Lage nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt wird.

Die Ausrichtung der Gebäude soll sich an den Töpchiner Weg orientieren. Nach Süden wird ein 6 m Abstand zum Erhalt des Gehölzstreifens festgesetzt. Nach Norden legt das Baufeld einen Mindestabstand von 3 m fest zu den benachbarten Grundstücken fest. Durch die festgesetzten Baugrenzen ergibt sich, dass im Baugebiet nur eine offene Bauweise zulässig ist. Einer gesonderten Festsetzung dazu bedarf es deshalb nicht.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan die zulässige Grundfläche je Baufeld auf 170 m² und die Zahl der zulässigen oberirdischen Geschosse auf zwei begrenzt. Kellergeschosse sind damit nicht ausgeschlossen und sollen zusätzlich zulässig sein.

Mit der Beschränkung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung soll der Siedlungsrandlage Rechnung getragen und die Bebauungsdichte begrenzt werden.

4.2.3 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Für die Errichtung von Stellplätzen und Garagen wird ein Konzept im Bebauungsplan dargestellt. Die Errichtung von Nebenanlagen wird auf eine maximale Grundflächensumme von je 85 m² je Wohngrundstück begrenzt. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baufläche zulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen ist auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass bei Erfordernis auch weitere Stellplätze errichtet werden können.

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass Stellplätze nach Maßgabe der Stellplatzsatzung der Stadt Zossen zu errichten sind. Damit sind grundsätzlich die Stellplätze in dem sich aus der geplanten Nutzung ergebenden Umfang auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten.

Für die Errichtung von Nebenanlagen für das Baugebiet werden auf Grund der Siedlungsrandlage begrenzende Regelungen getroffen. Des Weiteren gelten die Maßgaben der BauNVO in Verbindung mit

den Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung. Es ist das Ziel mit der Festsetzung die Versiegelung des Bodens zu begrenzen, um die Einschränkung Bodenfunktion im Plangebiet möglichst gering halten zu können.

4.2.4 Verkehrserschließung

Für die Verkehrserschließung des Baugebietes wird eine Verkehrsfläche festgesetzt. Die Straße ist im Bestand vorhanden, aber die Grundstückszufahrten sind darauf neu anzulegen.

4.2.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grundsätzlich sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen zu treffen, die der Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes dienen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Minderung des Umfangs von Flächenversiegelungen zu.

Es wird deshalb im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung bestimmt:

"Die Befestigung von Grundstückszufahrten, Kfz-Stellplätzen und Nebenanlagen ist nur mit wasser-durchlässigen Materialien zulässig"

Dies ist insbesondere auch im Interesse der Sicherung einer möglichst großen Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich.

4.2.6 Erhalt von Bäumen

Auf dem Grundstück befinden sich am Ostrand und an der Böschung am Südrand nach Baumschutzverordnung des Landkreis Teltow-Fläming geschützte Bäume und Sträucher. Deren Erhalt ist im Rahmen des Bauvorhabens sicher zu stellen.

4.2.7 Nachrichtliche Darstellungen und Hinweise

Ein gesonderter Vorhaben- und Erschließungsplan soll kein Bestandteil der Planunterlagen werden. Zur Klarstellung wird auf der Planzeichnung folgender Hinweis angebracht:

"Die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind Bestandteil der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan"

Damit soll klargestellt werden, dass die Darstellungen der Planzeichnung zum Bebauungsplan auch die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfassen.

5 Versorgung - Entsorgung

Energieversorgung

Zum Anschluss des Baugebietes an das Stromnetz der EON.edis AG und an das Erdgasnetz der EWE ist eine Anbindung an die Versorgungsnetze am Töpchiner Weg vorgesehen. Notwendige Maßnahmen zur Erweiterung der Netze sind vom Vorhabenträger mit den Netzbetreibern vertraglich zu regeln. Gemäß der Stellungnahme vom 05.01.2021 befindet sich im dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Niederspannungskabel des Unternehmens.

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Stadt Zossen verfügt über ein zentrales Trinkwassernetz. Das Grundstück ist über den Töpchiner Weg an das Trinkwassernetz angeschlossen. Gemäß der Stellungnahme des DNWAB vom 13.09.2021 bestehen gegen die Aufstellung des B-Plans keine grundsätzlich Einwände oder Bedenken:

Die Stadt Zossen ist weitestgehend über zentrale öffentliche Anlagen zur Trinkwasserverbund Schmutzwasserentsorgung des KMS erschlossen. Unmittelbar westlich bzw. südwestlich an den Geltungsbereich des B-Plangebietes angrenzend befinden sich im Bestand ein Schmutzwasserkanal Stzg DN 150 bzw. PP DN 150 so-wie eine Trinkwasserversorgungsleitung PE-HD da 90 x 5,4 mm bzw. da 90 x 8,2 mm. Über den vorgenannten Anlagenbestand ist grundsätzlich ein Anschluss bzw. eine Erschließung der geplanten 2-geschossigen Wohnbebauung (hier 2 Stück Einfamilienhäuser) möglich.

Die Herstellung von Trink- bzw. Schmutzwasserhausanschlüssen ist seitens des Vorhabenträgers / des Eigentümers zu beantragen. Die entsprechenden Formulare stehen auf der Homepage des KMS in digitaler Form zur Verfügung. Grundstücksanschlüsse werden satzungsgemäß vom KMS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt.

> Grundstücke bzw. deren Teilflächen, die bisher nicht zur Innenbereichssatzung gehörten und noch nicht beschleden wurden, gemäß Wasserversorgungsbeitragssatzung und Schmutzwasserbeitragssatzung des KMS beitragspflichtig werden.

> das öffentliche Wasserversorgungsnetz primär der Trinkwasserversorgung der Bevölkerung als Aufgabe der Daseinsvorsorge dient. Die Anordnung von Hydranten im Wasserversorgungsnetz erfolgt nach technologischen Anforderungen, wie z. B. der Rohrnetzspülung. Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht.

Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes sind nach dem Gesetz zur Neuordnung des Brand- und Katastrophenschutzrechts im Land Brandenburg vom 24.05.2004 sowie der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern zum Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 30.11.2005 die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte, die eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten haben. Darüber hinaus können Eigentümer und Besitzer von Grundstücken von o. g. Aufgabenträgern verpflichtet werden, für die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser über den Grundschutz hinaus, Sonderlöschmittel und andere notwendige Materialien (auf eigene Kosten) bereit zu stellen.

Für das o.g. B-Plangebiet kann über den Grundschutz hinaus kein Löschwasser aus den angrenzend vorhandenen zentralen öffentlichen Trinkwasseranlagen bereitgestellt werden bzw. keine entsprechenden Kapazitäten vorgehalten werden.

Es kann über den Grundschutz hinaus kein Löschwasser aus den angrenzend vorhandenen zentralen öffentlichen Trinkwasseranlagen bereitgestellt werden bzw. keine entsprechenden Kapazitäten vorgehalten werden.

Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt durch den SBAZV über die vorhandene öffentliche Straße. In der Stellungnahme vom 14.01.2021 teilt dieser mit, dass gegen den vorhaben-bezogenen Bebauungsplans „Töpchiner Weg“ der Stadt Zossen seitens des SBAZV keine Bedenken bestehen, sofern die u.a. Hinweise beachtet werden:

Grundsätzlich sind Behälterstandplätze und Zuwegungen entsprechend der Regelungen und F6stsetzungen des § 18 der Abfallentsorgungssatzung des SBAZV (abrufbar unter www.sbazv.de) zu erstellen. Sofern im Zuge der späteren Baumaßnahmen verkehrstechnische Einschränkungen oder die Ausweisung von Stellplätzen erforderlich werden, sind diese im Rahmen eines Ortstermins mit dem SBAZV abzustimmen.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur

Mit dem Vorhaben wird eine geordnete Verdichtung der Bebauung am Rand des Siedlungsgebiets von Zossen eingeleitet. Mit der Schaffung von Planrecht werden die Voraussetzungen für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern geschaffen. Insgesamt wird seitens der Stadt erwartet, dass mit der Realisierung des Vorhabens positive Wirkungen für die Siedlungsstruktur von Zossen am Töpchiner Weg entstehen. Eine weitere Entwicklung nach Südost (Flurstück 127 ff) ist aufgrund der aktuellen Darstellung des FNP nicht möglich, wodurch die Planung den Charakter einer Abrundung erhält und vorerst keine weitere Siedlungsentwicklung an dem Standort ermöglicht.

6.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Abgeleitet aus der Lage und dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplanes ergeben sich einige Aspekte, nach denen bestimmte Beeinträchtigungen von Schutzgütern ausgeschlossen werden können:

Schutzgut Mensch

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Immissionen

Die Durchführung des B-Planes wird mit Baugeschehen verbunden sein. Verlauf und Wirkungen durch Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr verlaufen jedoch diskontinuierlich und zeitweilig. Die möglichen Störwirkungen auf das Schutzgut Mensch der Siedlungsumgebung sind geringfügig und nicht erheblich.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die Baugrundstücke des Plangebietes befinden sich größtenteils im Einwirkungsbereich von störungsarmen Anliegerstraßen. Es ist nicht mit erheblichen Störungswirkungen auf das geplante Wohngebiet zu rechnen.

Das LfU hat in seiner Stellungnahme vom 12.01.2021 dieser Einschätzung zu gestimmt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Boden- und Baudenkmäler, sowie sonstige Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigen Kenntnisstand nicht betroffen (Stellungnahme vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 04.01.2021). Es sind auch keine bergbaulichen Belange betroffen (LBGR 13.01.2021). Vom Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung gibt ebenfalls keine Einwände bezüglich landwirtschaftlicher Belange.

Schutzgut Boden

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens entstehen im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben durch Abgrabung, Umlagerung, ggf. Verdichtung u. ä. Derartige Beeinträchtigungen sind im Plangebiet absehbar sehr kleinräumig und zeitweilig. Sie können außerhalb künftig überbauter Flächen ohne nachteilige Wirkungen wieder beseitigt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher daraus nicht zu erwarten.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die mit dem Bebauungsplan zulässigen Versiegelungen ergeben sich aus der festgesetzten Grundflächenzahlen. Die sich daraus ergebenden maximal überbaubaren Fläche (max. zulässige Versiegelungen) sind in der Flächenübersicht (Kapitel 7) der Begründung dargelegt.

Schutzgut Wasser

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Nach derzeitigen Kenntnisstand werden keine Wasserschutzgebiete berührt. Als baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens bei der Realisierung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben sind der Auf- und Abtrag von Oberboden, fahrzeugbedingte Verwerfungen oder Verdichtungen und ggf. Zwischenlagerungen. Durch diese Eingriffe in den Boden sind zeitweilige Auswirkungen auf die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens zu erwarten. Diese Störungen sind allerdings als zeitweilig bzw. geringfügig zu bewerten. Bei Einhaltung der gängigen Standards im Umgang mit Gefahrenstoffen während der Bauphase ist nicht mit dem Eintrag dieser Stoffe in das Grundwasser zu rechnen.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Mit der anlagebedingten Entstehung zusätzlicher versiegelter Flächen wird primär eine Verringerung des Flächenpotentials zur Niederschlagsversickerung und eine Minderung der möglichen Grundwasserneubildung erzeugt. Da die Ableitung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes entsprechend den landeseinheitlichen Vorschriften auf Grundstücksflächen erfolgen soll, tritt eine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushaltes nicht ein.

Schutzgut Klima und Luftqualität

Mit der Planung werden die Voraussetzungen größtenteils für den Bau zusätzlicher Wohnhäuser ermöglicht. Eine wesentliche Beeinträchtigung der standortklimatischen Bedingungen lässt sich daraus nicht ableiten, da die geplanten Wohngrundstücke durch die festgelegten Baugrenzen bzw. max. zulässigen Grundflächen noch ausreichende Anteile von unbebauten Freiflächen aufweisen. Die Qualität eines Standortes mit dem Kleinklima gut durchtrennter Ortslagen bleibt erhalten. Spezielle Vorsorge- oder Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Schutzgut Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten

Zur Bewertung der Fauna liegt der Planunterlagen ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag bei. Die Bebauung wurde so geplant, dass der Gehölzbestand vollständig erhalten bleiben kann. Die ruderale Brache wird durch Wohnbebauung und individuell gestaltete private Gartengrünflächen ersetzt.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Künftige Veränderungen berühren wegen der geschlossenen Lage des Baugebiets nur das innere Erscheinungsbild und sind lokal beschränkt. Die Bebauung auf bisher nicht genutzten Grundstücken wird zu einer Verdichtung der Siedlungsnutzung und damit zur Verfestigung des Siedlungscharakters führen, was zu den typischen Entwicklungen von baurechtlichen Plangebietes gehört und den städtebaulichen Zielen entspricht.

Die festgelegten Baugrenzen bzw. Grundflächen gewährleisten den weitgehenden Erhalt von unbebauten Bereichen. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild können deshalb weitgehend ausgeschlossen werden. Auswirkungen für das Landschaftsbild über die Grenzen des Plangebietes hinaus sind nicht zu erwarten.

7 Flächenübersichten

Aus den Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gesamtfläche		3.329 m²
Baugebiet:		1.445 m ²
Überbaubare Grundflächen:	2x 170 m ² Wohngebäude	340 m ²
	+2x 85 m ² Nebengebäude	170 m ²
	Summe:	510 m ²
zulässige Geschosse	zwei	
private Grünfläche „Erholungsgarten“		1.160 m ²
öffentliche Verkehrsfläche		724 m ²

8 Maßnahmen zur Planverwirklichung

Zur Umsetzung der Planung wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Vorhaben
**Bebauungsplan Töpchiner Weg – Kleines Dreieck
Zossen**



Projektträger: Fam. Strecker-Haschke

Bearbeitung: DUBROW GmbH Naturschutzmanagement
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee
☎ 033763-20441/ 📠 033763-63130
Bearbeiter: A. Rustenbach, B. Hirschfelder



Stand: **18.10.2021**

Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung	2
1.1.	Anlass und Lage des Vorhabens	2
1.2.	Methodisches Vorgehen	3
2.	Datengrundlage/Bestandserfassung	1
2.1.	Biotoptypen	1
2.2.	Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten	2
3.	Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung	3
3.1.	Fledermäuse	3
3.2.	Vögel	4
3.3.	Zauneldeckse	5
4.	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	6
4.1.	Wirkfaktoren	6
4.1.1.	Baubedingte Wirkfaktoren	6
4.1.2.	Anlagebedingte Wirkfaktoren	6
4.1.3.	Betriebsbedingte Wirkfaktoren	6
4.2.	Arten	6
4.2.1.	Fledermäuse	6
4.2.2.	Avifauna	6
4.2.3.	Zauneldecksen	7
5.	Relevanzprüfung	7
6.	Maßnahmen zur Vermeldung, Verringerung und Ausgleich	7
6.1.	Vermeldungsmaßnahmen	7
6.2.	Ausgleichsmaßnahmen	8
7.	Zusammenfassende Bewertung	8
8.	Fotodokumentation	9
9.	Literatur und weitere Quellen	10
9.1.	Rechtsgrundlagen	10
9.2.	Planungsdokumente	10
9.3.	Fachliteratur	10

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Vorhabengebietes	2
Abb. 2:	Biotoptypen im Plangebiet	2
Abb. 3:	Brutvögel im Untersuchungsraum	4
Abb. 3:	Überblick über die Fläche 2021, aktuell Ackerfl	9
Abb. 4:	Gehölzstreifen an der Straße	9
Abb. 5:	Eiche mit Höhlung	9

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Herleitung der Untersuchungsrelevanz zum Artenschutz	3
Tab. 2:	Fledermausarten des MTBQ 3746-SO	3

1. Veranlassung

1.1. Anlass und Lage des Vorhabens

Der Vorhabenträger plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für Wohnbebauung in Zossen im Töpchiner Weg. Die Berührung artenschutzrechtlicher Belange sind bei solchen Vorhaben nicht auszuschließen, deshalb erfolgte eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, zur Vorabschätzung. Die Betrachtung konzentriert sich hierbei darauf, ob mit dem Vorhaben Maßgaben des *Besonderen Artenschutzes*, insbes. § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG (Zugriffsverbote) verletzt werden können. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt, dass streng geschützten Arten (§ 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG) des Anhangs IV der FFH-RL (das betrifft u.a. alle heimischen Fledermausarten) und die europäischen Vogelarten gem. Art 1 der Vogelschutzrichtlinie und somit alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten für die artenschutzrechtliche Prüfung relevant sind.



Abb. 1: Lage des Vorhabengebietes

1.2. Methodisches Vorgehen

Auf Grundlage einer Biotopkartierung wird die potenzielle Betroffenheit gem. Anhang IV der FFH RL und Vogelschutzrichtlinie geschützter Arten und Artengruppen überprüft, die für das geplante Vorhaben relevant sein könnten. Danach erfolgten die weitergehenden Untersuchungen der relevanten Arten bzw. eine Bewertung der jeweiligen Betroffenheit bezüglich der Charakteristik des Vorhabens. Abschließend werden Vorschläge für Maßnahmen gemacht, die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der relevanten Arten beitragen.

Die Grundgesamtheit des zu prüfenden Artenspektrums setzt sich zusammen aus der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), welche speziell in Deutschland geschützte Pflanzen und Tiere benennt. Über die Anlage 1 der BArtSchV hinaus sind in Deutschland laut § 7 Abs. 2 Nr. 13 bzw. 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), auch Arten geschützt, die in der EG - Artenschutzverordnung Anhang A oder B, Richtlinie 92/43/EWG (FFH- Richtlinie), Anhang IV, oder der EG - Vogelschutzrichtlinie gelistet sind.

Im Rahmen einer Relevanzprüfung werden zunächst die europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle in der Betroffenheitsanalyse) 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 Wirkungsraum des Vorhabens nicht vorkommen
- deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabenbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Es verbleiben die durch das Vorhaben tatsächlich betroffenen Arten, die im Zuge der weiteren artenschutzrechtlichen Prüfung bewertet werden. Für die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-RL, europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) wird im Rahmen der Konfliktanalyse geprüft, ob die in § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG genannten Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt werden können. Dabei werden ggf. Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF-/FCSMaßnahmen) berücksichtigt. Wenn unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen funktionserhaltenden Maßnahmen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind, ist abschließend zu prüfen, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind.

Als Datengrundlagen für die Berücksichtigung des gesetzlichen Artenschutzes wurden herangezogen:

1. Grundagentabellen

- a. Liste der europäischen Vogelarten mit Angaben zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten
- b. Die Anlage 1 zur Bundesartenschutzverordnung nennt speziell in Deutschland geschützte Pflanzen und Tiere.
- c. Übersicht der in Brandenburg vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

2. Angaben zu regionalen Vorkommen der Fledermausfauna (LUA 2008)

Ergebnisse der Biotopkartierung und örtlichen Untersuchungen (2020/21)

Tab. 1: Erfassungstermine der einzelnen Arten

Datum	Artengruppe	Tempe-	Bewölkung	Windstärke
08.09.2020	Vögel Zauneldechse Höhlenbäume	22	4/8	Stark SW
30.09.2020	Zauneldechse	19	3/8	Schwach O
16.03.2021	Vögel	7-9	6/8	Mäßig NW
30.03.2021	Vögel Zauneldechse	20	0/8	Schwach NO
21.04.2021	Vögel Zauneldechse	17	4/8	Schwach NO
10.05.2021	Vögel Zauneldechse	25	2/8	Schwach SO

2. Datengrundlage/Bestandserfassung

2.1. Biotoptypen

Im Land Brandenburg erfolgen alle Arten von Biotopkartierungen, gemäß den Vorgaben der Brandenburger Biotopkartierung Band 1 und 2 (Zimmermann et al. 2009). Der Band 1 umfasst die Kartierungsmethode einschließlich sämtlicher Schlüssellisten und im Band 2 werden die in Brandenburg vorkommenden Biotoptypen ausführlich beschrieben.

Der Biotop-Kartierungsschlüssel Brandenburg beruht in seinen Grundzügen auf groben pflanzensoziologischen Gliederungen. Die Biotope werden im Gelände kartiert. Die Darstellung der Biotopabgrenzungen erfolgte in einer Karte (Abb. 2).

Auf Grundlage einer Biotopkartierung wurde die potenzielle Betroffenheit geprüft, die für das geplante Vorhaben relevant sein könnten. Danach erfolgten weitergehende Untersuchungen der relevanten Arten bzw. eine Bewertung der jeweiligen Betroffenheit bezüglich der charakteristischen Biotopausstattung des Untersuchungsraumes. Die flächendeckende Kartierung erfolgt bis innerhalb der Außengrenzen des B-Plans.

Das Plangebiet ist hauptsächlich von ruderaler Wiese (05113) mit zwei Eichen im Nordosten geprägt, welche einer regelmäßigen Mahd unterliegt. Am Rand zum nördlichen Nachbargrundstücke finden sich vereinzelt außerdem Obstgehölze. Im Süden angrenzend wird das Gebiet durch eine Feldgehölzähnliche Struktur im Siedlungsbereich (07115) zur Straße hin abgegrenzt. Diese besteht vor allem aus Ahorn mit eingestreuten Obstgehölzen und Sträucher der Gattung *Rosacea*. Im Nordwesten grenzen Grundstücke mit Einzelhäusern (Wohn- und Mischgebiete, Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten – 122651) an.

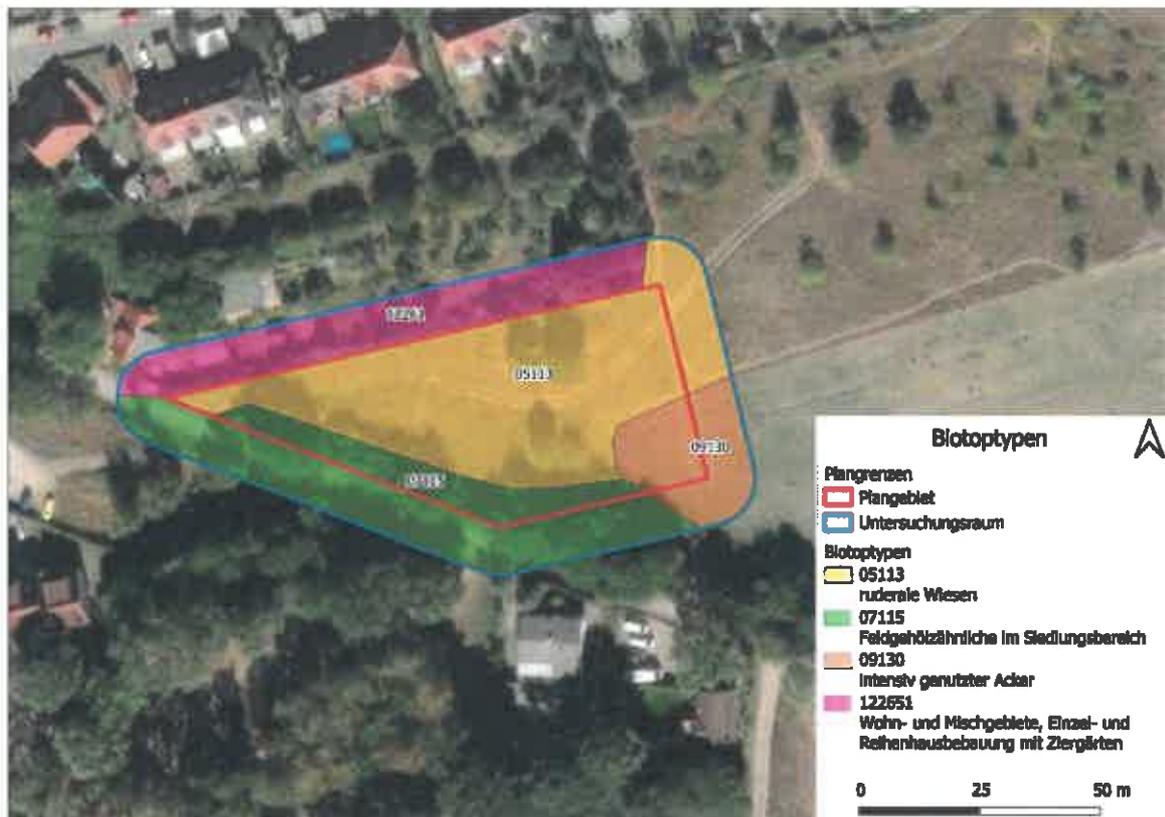


Abb. 2: Biotoptypen im Plangebiet

2.2. Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, inwieweit die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europarechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) durch das Vorhaben erfüllt werden können.

Anhand der vorhandenen Biotopstruktur des Untersuchungsgebiets wurde eine Betroffenheitsanalyse (Lebensraum-Grobfilter) der relevanten Arten in Form einer Potenzialabschätzung durchgeführt. Der Betrachtungsraum ist dabei der Vorhabenbereich.

Tab. 1: Herleitung der Untersuchungsrelevanz zum Artenschutz

Artengruppe	Vorkommen	Beurteilungsrelevanz
Säugetiere Fledermäuse	Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse in den Bäumen sind nicht auszuschließen	ja
sonstige Säugetiere (ohne Fledermäuse)	Die Lebensräume dieser Arten kommen im Untersuchungsraum nicht vor, durch die Lage im Siedlungsbereich und Entfernung zum Gewässer sind diese Arten (Wolf, Fischotter, Biber) außerdem auszuschließen	nein
Vögel	mögliche Brutplätze in den Gehölzen sind nicht auszuschließen.	ja
Amphibien	Lebensräume der sonstigen Arten nach Anhang IV sind mit Sicherheit auszuschließen	nein
Zauneidechse	Die könnte geeignete Habitate für Zauneidechsen im Bereich des Plangebietes darstellen	ja
Reptilien	Lebensräume der sonstigen Arten nach Anhang IV sind mit Sicherheit auszuschließen	nein
Insekten	Das Vorkommen von Insektenarten nach Anhang IV ist mit Sicherheit auf	nein
Fische	In Brandenburg kommen keine Fischarten nach Anhang IV vor.	entfällt
Weichtiere	entfällt wegen fehlender Gewässer	nein
höhere Pflanzen	Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang IV ist mit Sicherheit auszuschließen	nein
Flechten	In Brandenburg kommen keine Flechtenarten nach Anhang IV vor.	entfällt
Moose	In Brandenburg kommen keine Moosarten nach Anhang IV vor.	entfällt

3. Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung

3.1. Fledermäuse

Literaturrecherche Säugetierfauna des Landes Brandenburg (LUA 2008)

Als Datengrundlage für die Fledermäuse dient die „Säugetierfauna des Landes Brandenburg“ (Teil 1: Fledermäuse, Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, Heft 2,3/2008, Hrsg. LUA Brandenburg, 2008). Diese ältere Quelle ist fachbehördlich anerkannt und stellt den letzten Wissensstand zur Verbreitung der einzelnen Arten in Brandenburg dar. In Messtischblattquadranten 3746-SO wurden für den Zeitraum 1990-2007 insgesamt 4 Fledermausarten nachgewiesen (siehe Tab. 1), wodurch dem Gebiet eine mittlere Bedeutung für den Fledermausschutz zu zurechnen ist. Diese Wertung betrifft jedoch das gesamte Messtischblatt.

Tab. 2: Fledermausarten des MTBQ 3746-SO

Wiss. Name	Dt. Name	RL BB	Nachweis
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	4	Winterquartier
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	3	Winterquartier, Wochenstube
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	2	Winterquartier
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	3	Wochenstube

In einer der Eichen befindet sich eine Höhlung, die zwar als Quartier für Fledermäuse in Frage kommt, aber erhalten bleiben kann. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Fledermäusen kann somit ausgeschlossen werden.

3.2. Vögel

Bei den in der Umgebung durch Sichtnachweis und Verhören erfassten Vogelarten handelte es sich um sehr häufige und ungefährdete, oft siedlungsfolgende Arten wie Kohlmeise (*Parus major*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Haussperling (*Passer domesticus*), Amsel (*Turdus merula*) und Ringeltaube (*Columba palumbus*). Die Vorkommen stehen im Zusammenhang mit dem Brutplatzpotenzial der benachbarten Laubgebüsch und den Siedlungs- und Einfamilienhausflächen, die teilweise über einen relativ hohen Anteil an Großbäumen, auch einheimischen Gehölzen, und Flächen verfügen, die nicht intensiv ziergärtnerisch gepflegt werden und somit Rückzugsräume bilden und bieten.

In der einen Eiche auf dem Gelände befindet sich eine Höhlung im Baum, die als Nisthabitat für Höhlenbrüter in Frage kommt. War aber bei der Kartierung nicht besetzt.

Im Untersuchungsraum wurden 6 Vogelarten durch Rufe bzw. Sichtbeobachtungen nachgewiesen (siehe Tab. 3). Insgesamt gibt es im Umfeld des Untersuchungsgebiets 5 Brutnachweise bzw. -verdachte, die als potenzielle Brutvögel in dem Vorhabenbereich eingestuft wurden. Direkt im Plangebiet brütet nur eine Art, die Goldammer. Stare und Ringeltauben wurden auf dem Plangebiet als regelmäßige Nahrungsgäste gesichtet.

Zusammenfassend ist einzuschätzen, dass die nachgewiesenen Arten für die Struktur des Untersuchungsraumes charakteristisch und repräsentativ bzw. im Landschaftsraum bzw. in Brandenburg allgemein verbreitet sind. Die im Untersuchungsraum vorkommenden Arten sind nicht bestandsbedroht.

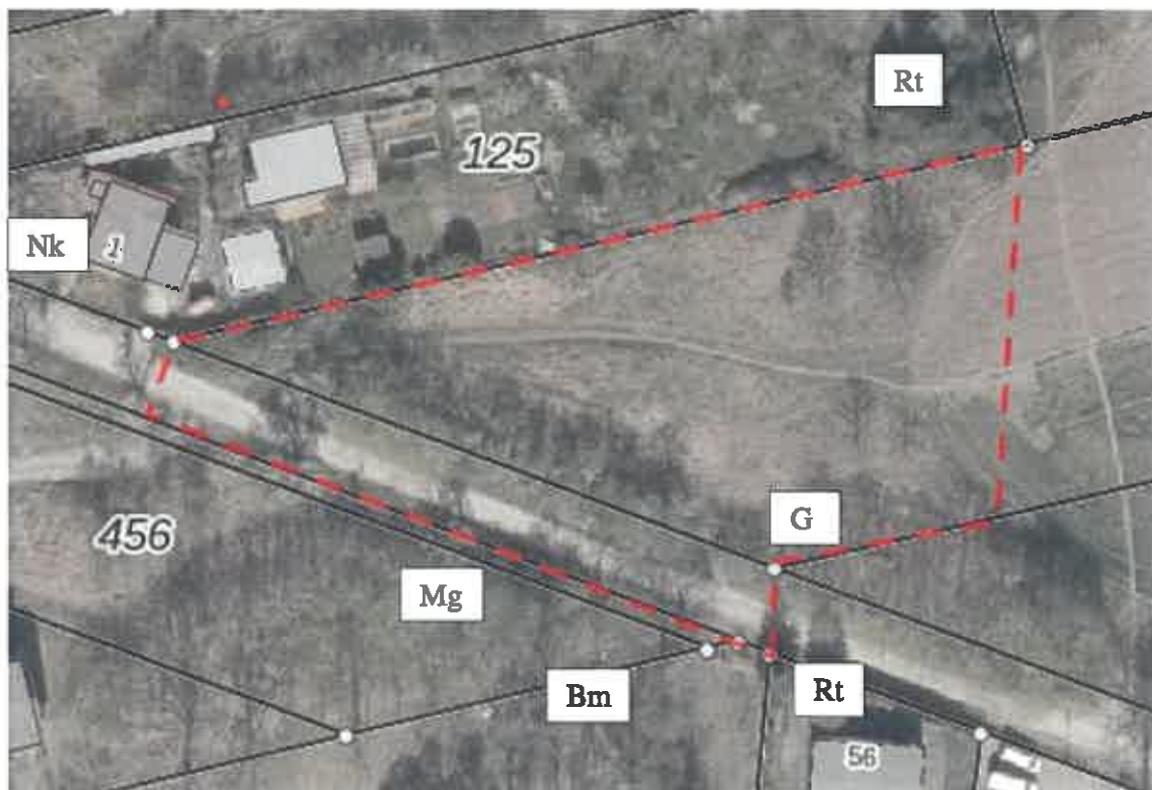


Abb. 3: Brutvögel im Untersuchungsraum

Tab. 3: Brutvögel im Untersuchungsgebiet

Wiss. Name	Dt. Name	Kürzel	Status	Häufigkeit	RL BB
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube	Rt	B/NG	2 Paar	-
<i>Corvus corone</i>	Nebelkrähe	Nk	B	1 Paar	-
<i>Cyanistes caeruleus</i>	Blaumeise	Bm	B	1 Paar	-
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer	G	B	1 Paar	-
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	S	NG	>10 Ind.	-
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchsgrasmücke	Mg	B	1 Paar	-

Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen kann eine erhebliche Beeinträchtigung von Vögeln ausgeschlossen werden.

3.3. Zauneldechse

Die Web-Recherche auf herpetopla.de (AGENA 2020) brachte für den Untersuchungsraum relevanten Messtischblattquadranten 3746-SO (MTBQ) einen Nachweis für die Zauneldechse (*Lacerta agilis*) in der Verbreitungskarte (1990-2015).

Es wurden alle Flächen abgelaufen, wobei auch für die Art relevante Strukturen im Randbereich gezielt aufgesucht wurden. Die Fortbewegung im Gelände wurde so verhalten gewählt, dass zum einen ruhende bzw. sonnenbadende Individuen zu erfassen waren und zum anderen die Möglichkeit und die Aussicht bestand, ggf. aufgestörte Exemplare bei einer Rückzugs- bzw. Fluchtbewegung wahrzunehmen.

Bei den Untersuchungen wurden keine Individuen oder sonstige Anzeichen nachgewiesen, obwohl einige Strukturen, wie z.B. der Hecke am südlichen Rand der Fläche aufgrund von Besonnung und gegebenen Versteckmöglichkeiten gute Voraussetzungen bieten. Vermutlich verhindert Katzen und Rabenvögeln die Etablierung eines Vorkommens in diesen Bereich, die bei den Begehungen regelmäßig angetroffen wurden. Die Brachflächen haben sich im Jahresverlauf 2021 auf Grund des Dünggeeintrags der benachbarten Ackerkultur zu einer sehr dichten brusthohen Gras- bzw. Krautschicht entwickelt. Die Fläche ist für Zauneldechsen aus Mangel an essentiellen Strukturelementen, wie Rohboden (als Eiablage und Sonnenplatz) und Rückzugsorten (Haufen, Stubben, Gebüsche usw.) ungeeignet. Ein Vorkommen ist auf der Ruderalfläche aktuell auszuschließen.

Nur der südliche Gehölzstreifen bietet mit der Kombination von Sträuchern, Tothholz, Kräutern und Rohboden geeignete Potenziale. Entlang dieses Linienhabitats könnten Zauneldechsen in den Baubereich bzw. deren Zufahren einwandern. Da der Gehölzstreifen erhalten bleibt ist dort mit keiner vorhabenbedingten Beeinträchtigung zu rechnen. Die Befahrung der öffentlichen Verkehrsflächen erhöht sich in der der Bauphase bzw. danach nur unwesentlich, da nur zwei neue Wohnhäuser entstehen. Die Gärten werden zukünftig abhängig von der individuellen Gestaltung gleiche oder sogar bessere Lebensbedingungen im Vergleich zum aktuellen Zustand bilden.

In der Bauphase werden im Baufeld, aber temporär geeigneten Bedingungen geschaffen, da dort Rohbodenflächen und durch Baumaterialien eingebracht werden. Diese Phase ist als kritisch zu betrachten da dort Individuen einwandern und zu Tode kommen könnten. Verhindert werden kann das mit einem geeigneten Zaun der am südlichen Gehölz errichtet wird (siehe Abb. 2). Die Errichtung und Kontrolle muss durch eine ökologische Baubegleitung gesteuert und dokumentiert werden.

Ein Vorkommen bzw. mit einer vorhabenbedingte Beeinträchtigung der Zauneldechse im Untersuchungsraum/Baufeld kann mit Umsetzung der genannten Maßnahmen mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

4. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

4.1. Wirkfaktoren

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren kurz ausgeführt, die durch die Realisierung des B-Planes zu relevanten Beeinträchtigungen und Störungen der europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

4.1.1. Baubedingte Wirkfaktoren

Die baubedingte Flächeninanspruchnahme wird vor allem zur Ablagerung von Baumaterialien benötigt. Diese Bereiche sind aufgrund der geringen Größe der Bauvorhaben und vereinzelt bauliche Verbesserungsmaßnahmen) zu vernachlässigen. Während der Bauphasen wird es punktuell zu Lärmemissionen kommen. Da es sich aber um kleine Bauvorhaben handelt, werden sich diese auf einen sehr engen zeitlichen Rahmen beschränken. Die Gefahr von Schadstoffemissionen ist bei Einhaltung der Standards zu vernachlässigen. Die optische Störungsintensität wird sich während der Bauphasen nur im unmittelbaren Umfeld etwas erhöhen. Baubedingte Barrierewirkungen sind nicht zu erwarten.

4.1.2. Anlagebedingte Wirkfaktoren

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist ein Zuwachs an Neuversiegelung möglich, der in den Geltungsbereich verstreut eingebracht wird. Dabei geht von dem Vorhaben keine Barrierewirkung aus. Die Gehölze Plangebiet können erhalten bleiben. Die Eigentümer werden nach dem Bau individuell gestaltete Erholungsgärten entwickeln, der wiederum als Lebensraum zur Verfügung gestellt wird.

4.1.3. Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Wesentliche Lärmemissionen sind betriebsbedingt ebenso wenig zu erwarten wie Immissionen. Ebenso verhält es sich mit wesentlichen Nähr- und Schadstoffemissionen und -Immissionen, die betriebsbedingt nicht zu erwarten sind.

Optische Störungen können durch den Neubau von Wochenendhäusern zwar zunehmen, das Ausmaß dieser Zunahme wird jedoch aufgrund der Größe und vorhandenen Struktur des Geländes als nicht relevant bewertet.

4.2. Arten

4.2.1. Fledermäuse

Der Altbaubestand bleibt von dem Vorhaben unberührt, so dass keine Tiere durch das Vorhaben getötet oder gestört werden können.

4.2.2. Avifauna

Durch Bau- und Rodungsmaßnahmen können Brutplätze von einer häufigen und weit verbreiteten Vogelart betroffen sein. Durch Baumaßnahmen sind voraussichtlich Brutplätze der typischen und häufigen Offenland- bzw. Siedlungsarten betroffen. Das Nest als Fortpflanzungsstätte ist gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bei allen Vogelarten geschützt. Dieser Schutz erlischt aber nach Beendigung der Brutperiode bzw. nach Aufgabe des Reviers.

Die Rodungsmaßnahmen dürfen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, so können Tötungen oder Störungen von Vögeln vermieden werden und ein artenschutzrechtlicher Konflikt wird ausgeschlossen. Die kartierten Brutvogelarten sind als Siedlungsarten sehr störungstolerant und werden den baubedingten Störungen durch geringfügiges Ausweichen in ähnliche Strukturen entgehen.

Anlage- und betriebsbedingte Störungen sind gemäß der Charakteristik des Vorhabens nicht zu erwarten. Diese baubedingte Wirkung erfüllt somit nicht den Verbotstatbestand des §44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG, da

davon auszugehen ist, dass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Lebensstätten dieser Art im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

4.2.3. Zaunelidechsen

Ein Vorkommen im Untersuchungsraum und somit eine artenschutzrechtliche Beeinträchtigung kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Allerdings könnten in der Bauphase einzelne Tiere aus Richtung Süden in das Baufeld eindringen und getötet werden. Um diesen potenziellen artenschutzrechtlichen Konflikt auszuschließen werden am südlichen Gehölz geeignete Zäune errichtet (siehe Abb. 2). Die Errichtung und Kontrolle muss durch eine ökologische Baubegleitung gesteuert und dokumentiert werden.

5. Relevanzprüfung

Die einzelnen Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. die naturschutzfachlichen Ausnahmenvoraussetzungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG werden in den „Formblätter für die Prüfung auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände“ in Anhang 1a abgeprüft. Nachfolgend werden den zusammenfassenden Ergebnissen im Untersuchungsraum relevante Vorkommen von Vögeln (Frei-, Höhlen- und Bodenbrüter), Zaunelidechsen und Amphibien kurz in tabellarischer Form dargestellt.

Tab. 4: Untersuchungsergebnisse artenschutzrechtlich relevanter Arten

Artengruppe bzw. Art	Zusammenfassung	Betroffenheit	Verbot § 44
Vögel	Durch die Rodungs- bzw. Baumaßnahmen kann der Brutplatz der Goldammer betroffen sein. Das Nest als Fortpflanzungsstätte ist gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bei allen Vogelarten geschützt. Dieser Schutz erlischt aber nach Beendigung der Brutperiode bzw. nach Aufgabe des Reviers. Der Baubeginn bzw. Rodungsmaßnahmen sollten außerhalb der Brutzeit erfolgen, so können Tötungen oder Störungen von Vögeln vermieden werden und ein artenschutzrechtlicher Konflikt wird ausgeschlossen (M1).	Nein, weil M1, M3	Entfällt
Fledermäuse	Kein Nachweis im Untersuchungsraum und da die Altbäume erhalten bleiben ist eine Beeinträchtigung auszuschließen	Nein	Entfällt
Zaunelidechse	Kein Vorkommen im Untersuchungsraum	Nein, weil M1, M3	Entfällt

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

6.1. Vermeidungsmaßnahmen

M1: Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln zu vermeiden sollten Baubeginn- und Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit (01.10. bis 29.02. bzw. 28.02.) erfolgen. Sollten Rodungsmaßnahmen in der Brutzeit trotzdem erforderlich werden, sind das Gehölz und die Ruderalflächen davor auf ein Vorkommen von Brutstätten durch einen Experten zu überprüfen (M3).

M2: Am südlichen Gehölz muss eine geeignete Zaunelidechsen-Barriere vor dem Beginn der Bauarbeiten errichtet werden und bis zum Abschluss der Bauphase aufrechterhalten werden (siehe folgende Abbildung 4).



Abb. 4: Lage der Zauneldecksenzäune die in der Bauphase erforderlich sind

M3: Die Errichtung und Kontrolle der Zauneldecksen-Barriere muss durch eine ökologische Baubegleitung gesteuert und dokumentiert werden.

6.2. Ausgleichsmaßnahmen

nicht erforderlich

7. Zusammenfassende Bewertung

Für die Fauna ergeben sich bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen M1 bis M3 (Kapitel 6) keine Anhaltspunkte, dass mit dem Vorhaben ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entsteht. Es besteht derzeit kein Erfordernis, eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen.

8. Fotodokumentation



Abb. 5: die Strukturarme gemähte Wiese im Frühjahr



Abb. 6: Gehölzstreifen an der Straße



Abb. 7: Eiche mit Höhlung

9. Literatur und weitere Quellen

9.1. Rechtsgrundlagen

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutz-
ausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, Nr. 21) 1, zuletzt geändert
durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I Nr. 28)

Erllass zum Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG, MUGV Brandenburg, 01/2011

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes
vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist"

9.2. Planungsdokumente

Landschaftsrahmenplan der Landkreise Teltow-Fläming, Teilbereich Zossen und Dahme-Spreewald, Teil-
bereich Königs Wusterhausen, Natur & Text Rangsdorf, 05/1994

9.3. Fachliteratur

ABBO (Hrsg.) (2001): Die Vogelwelt von Brandenburg und Berlin. Verlag Natur & Text, Rangsdorf.

Bezzel, E. (1996): BLV Handbuch Vögel. BLV Verlagsgesellschaft, München, Wien, Zürich.

Handbuch für die Landschaftspflegerische Begleitplanung bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg
(HB LBP), Hrsg. Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS), Stand 03/2015

Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Hrsg. MLUV Brandenburg, Stand 04/2009

Jedicke, E. (Hrsg.); Praxis der Eingriffsregelung, Verlag Eugen Ulmer Stuttgart, 1998

Köppel, J. u.a.; Eingriffsregelung – Umweltverträglichkeitsprüfung – FFH-Verträglichkeitsprüfung, UTB
2512 Ulmer Taschenbuch Verlag 2004

Landesumweltamt Brandenburg – LUA (Hrsg.) (2008): Säugetierfauna des Landes Brandenburg – Teil 1:
Fledermäuse, Velteln.

Lebensräume und Arten der FFH-Richtlinie in Brandenburg, Naturschutz und Landschaftspflege in Bran-
denburg, Heft 1-2/2002, Hrsg. Landeumweltamt Brandenburg

Liste der in Brandenburg vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, Hrsg. LUA Branden-
burg 2007

Liste und Rote Liste der etablierten Gefäßpflanzen Brandenburgs, Naturschutz und Landschaftspflege in
Brandenburg, Bellage zu Heft 4/06

Neue Lebensräume und Arten der Anhänge 1 und 2 der FFH-Richtlinie in Brandenburg, Naturschutz und
Landschaftspflege in Brandenburg, Heft 3/2006, S. 76ff, Hrsg. Landeumweltamt Brandenburg

Perrins, C. (1987): Pareys Naturführer Plus Vögel, Verlag Paul Parey Hamburg und Berlin.

Peterson, R.; Die Vögel Europas, Parey Buchverlag Berlin 2002

Rote Liste – Gefährdete Tiere im Land Brandenburg, Hrsg. MUNR Brandenburg 1993

Südbeck, P., Andretzke, H., Fischer, S., Gedeon, K., Schikore, T., Schröder, K., Sudfeldt, C. (2005): Me-
thodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, Radolfzell.