

Stadt Zossen, Ortsteil Lindenbrück

**Bebauungsplan
„Wasserwerk Lindenbrück“**



Stand: Entwurf 17.05.2018

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erfordernis	5
2	Bestand und Beschreibung des Plangebiets	6
2.1	Abgrenzung und Größe des Plangebietes, Eigentum	6
2.2	Derzeitige bauliche und sonstige Nutzungen, Erschließung	7
2.2.1	Vorhandene Verkehrs- und stadtechnische Erschließung	8
2.3	Nutzungseinschränkungen	8
2.3.1	Trinkwasserschutz	8
2.3.2	Bau- und Bodendenkmale	9
3	Vorbereitende Bauleitplanung, übergeordnete Landesplanung, informelle und Fachplanungen	10
3.1	Flächennutzungsplanung	10
3.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	11
3.3	Ziele der Regionalplanung	11
4	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	13
5	Planinhalt und Festsetzungen	13
5.1	Fläche für Versorgungsanlagen	13
5.2	Überbaubare Grundstücksfläche	14
5.3	Sonstige Festsetzungen	14
5.3.1	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - Zweckbestimmung: Versickerungsfläche für Niederschlags-, Rückspül- und sonstiges unbelastetes Wasser (Entleerung der Wasserbehälter)	14
5.3.2	Private Grünflächen	15
5.3.3	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.....	15
5.4	Textliche Festsetzungen.....	15
5.5	Örtliche Bauvorschriften	16
5.6	Nachrichtliche Übernahmen	16
5.7	Hinweise	16
6	Umweltbericht	17
7	Flächenverteilung	17
8	Beteiligungsverfahren	17
8.1	Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans	17
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	18
8.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden	18
9	Maßnahmen zur Verwirklichung	18
9.1	Maßnahmen der Bodenordnung und Grundstückserwerb	18
9.2	Waldumwandlung	18
10	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	19
10.1	Verkehrliche Auswirkungen	19
10.2	Auswirkung auf Natur und Landschaft	19

10.3	Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt.....	19
11	Rechtsgrundlagen.....	19

1 Anlass und Erfordernis

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

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

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

Der Bebauungsplan soll forstrechtlich qualifiziert und eine vollständige Waldumwandlung auf dem Grundstück der KMS erreicht werden.

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

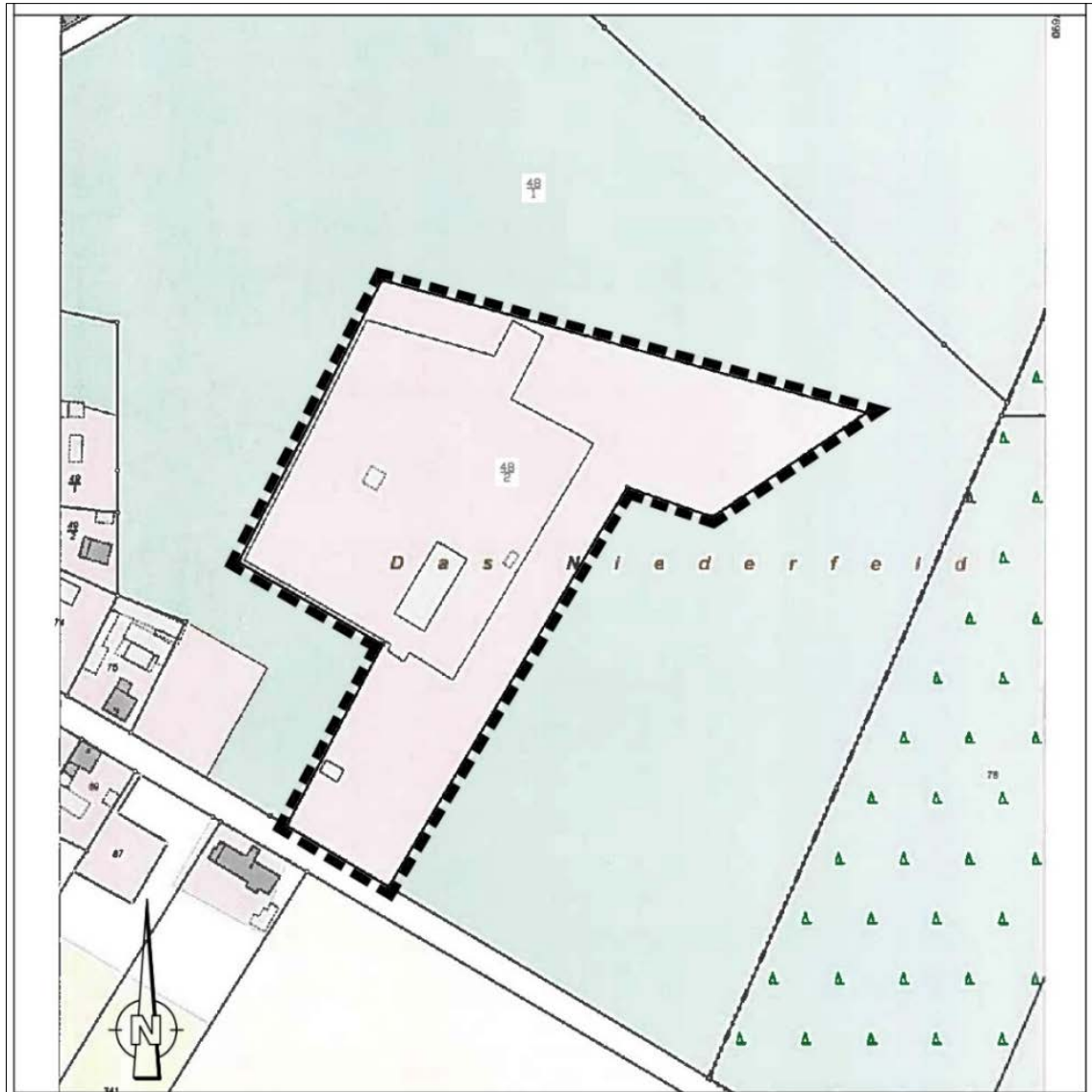
2 Bestand und Beschreibung des Plangebiets

2.1 Abgrenzung und Größe des Plangebietes, Eigentum

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca 20.600 m². Er umfasst das Flurstück 48/2 der Flur 3 der Gemarkung Lindenbrück.

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



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

sen) und Mittenwalde (OT Motzen, Töpchin).

Im KMS gab es Ende 2016 insgesamt 14.105 Trinkwasseranschlüsse¹. Die Zahl der Anschlüsse ist in den letzten 20 Jahren kontinuierlich gestiegen. Das Wasserwerk Lindenbrück gewinnt damit stetig an Bedeutung und trägt damit eine Hauptlast im Versorgungsgebiet des KMS.

2.2 Derzeitige bauliche und sonstige Nutzungen, Erschließung

Das Plangebiet umfasst das Betriebsgelände des Wasserwerks Lindenbrück. Auf dem überwiegenden Teil des Geländes (ca. 10.700 m²) sind bereits seit Jahren bauliche und technische Anlagen des Wasserwerks vorhanden. Hier befinden sich das Hallenbetriebsgebäude, die Filteranlagen bestehend aus mehreren Filtercontainern neben der Halle, die beiden Reinwasserspeicher in Form von Erdbehältern im nordwestlichen Teil, zwei offene Wasserbecken und diverse Pump- und technische Nebenanlagen.

Im Süden und im Norden befinden sich zwei Brunnen, die für die Grundwassergewinnung genutzt werden. Weitere Brunnen gibt es in größerer Entfernung außerhalb des Plangebiets.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich diverse betriebsbedingt notwendige Nebenanlagen.

Auf einer Teilfläche (ca. 10.000 m²) des Grundstücks des KMS (Plangebietes) gibt es nach derzeitiger Situation Wald gem. § 2 des Landeswaldgesetzes Brandenburg. Innerhalb der Waldfläche liegt im Nordosten eine offen zugängliche Versickerungsfläche, die zur Versickerung von Niederschlags-, Rückspülwasser der Filteranlagen und sonstigem unbelasteten Wasser (z. B. bei einer Entleerung der Wasserspeicher) dient. Die Fläche ist naturbelassen und nicht befestigt.

Während das ober- und unterirdisch relativ dicht bebaute Betriebsgelände eingezäunt ist, wurde die Einzäunung der naturbelassenen Versickerungsanlage durch die Forstbehörde angefochten.

Topographie und Landschaft

Die Topographie des Grundstücks zeichnet sich durch eine geringe Höhenbewegung aus. Von Norden nach Süden nimmt die Geländehöhe von ca. 43 m ü. NHN auf ca. 45 m ü. NHN zu.

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

Die Landschaft des Grundstücks ist durch die betriebsbedingten Anlagen des Wasserwerks sowie durch den Baumbestand gekennzeichnet.

Der Baumbestand ist derzeit noch Teil des Waldes, welcher das Wasserwerk Lindenbrück umgibt. Für den Waldbestand ist eine Waldumwandlung geplant, da es sich bei dem Baumbestand nicht um forstwirtschaftlich nutzbare Bereiche noch um Erholungswald für die Öffentlichkeit handelt (Siehe auch Abschnitte 5.3.1 Fläche Für Nebenanlagen und 9.2 Waldumwandlung).

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

2.2.1 Vorhandene Verkehrs- und stadttechnische Erschließung

Verkehrliche Erschließung

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

Stadttechnische Infrastruktur

Trink- und Schmutzwasser

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

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

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

Regenwasser

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

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

Löschwasser

Für die Löschwasserversorgung sind die Gemeinden im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeit für die Brand- und in den neuen Bundesländern, als Träger des Brandschutzes, auch für die Löschwasservorhaltung, entsprechend den örtlichen Verhältnissen, angemessen verantwortlich (§ 2 Abs. 1 und 2 BbgBKG vom 25. April 2004). Es wird Löschwasser nur zur Erstbrandbekämpfung bis zum Druckabfall zur Verfügung gestellt.

Energieversorgung

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

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

2.3 Nutzungseinschränkungen

2.3.1 Trinkwasserschutz

Das Trinkwasserschutzgebiet Lindenbrück wurde durch den Kreistagbeschluss Zossen Nr. 0058 am 30. Juni 1986 festgelegt. Gemäß § 15 Abs. 3 BbgWG gilt das Trinkwasserschutzgebiet fort. Innerhalb dieses Wasserschutzgebietes sind die Trinkwasserschutzzonen I, II, III und IV festgelegt. Die heutige Bezeichnung Schutzzone III A und

III B entspricht der Trinkwasserschutzzone III und der Trinkwasserschutzzone IV (siehe auch Abschnitt 3.1 Flächennutzungsplan).

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

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

2.3.2 Bau- und Bodendenkmale

Aus baudenkmalpflegerischer Sicht sind keine Belange betroffen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine archäologischen Funde bekannt. Es ist zu beachten, dass die Denkmalliste derzeit fortgeschrieben wird.

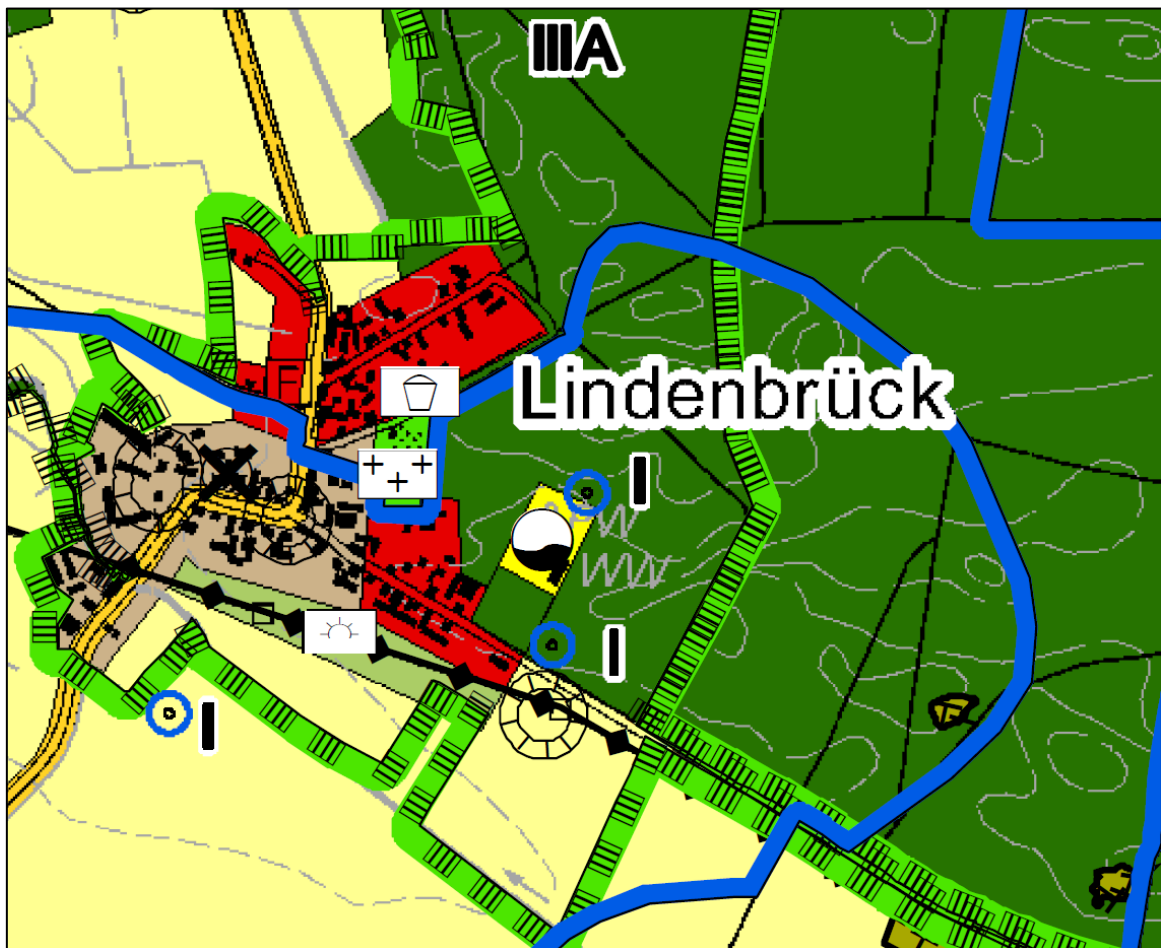
3 Vorbereitende Bauleitplanung, übergeordnete Landesplanung, informelle und Fachplanungen

3.1 Flächennutzungsplanung

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

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

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.



Die Stadt Zossen wird die Anregung im weiteren Verfahren berücksichtigen. Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan).

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

Die Stadt Zossen beabsichtigt im nächsten Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan, die Darstellung für das Gebiet anzupassen. Sollte die Änderung längere Zeit in Anspruch nehmen, ist eine Genehmigung des Bebauungsplans erforderlich.

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die Raumordnungsbehörde angefragt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit Schreiben vom 18.08.2017 die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

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

Bewertung

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

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

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

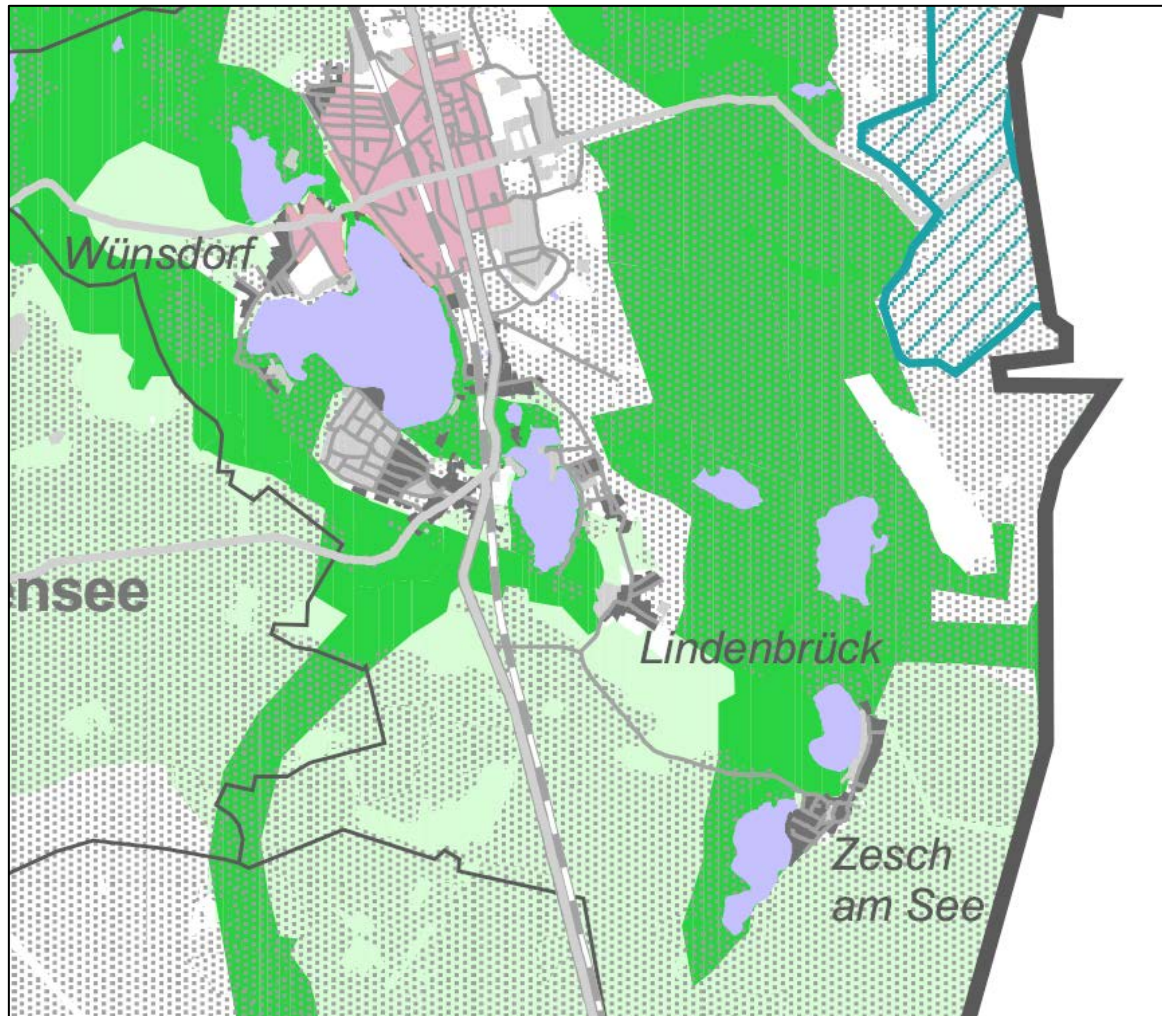
Hinweise

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

Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.

3.3 Ziele der Regionalplanung

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

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan.

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

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

Das Planvorhaben berührt die Belange der Regionalplanung nicht.

4 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Das Plangebiet und damit das gesamte Flurstück soll als Standort für ein Wasserwerk ausgewiesen werden. Mit dem Bebauungsplan soll dem Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden, der gleichzeitig Betreiber des Wasserwerks und Eigentümer des Flurstücks (Plangebietes) ist, die Handlungshoheit über das Betriebsgelände zu gewährleistet werden. Weiterhin soll die bisherige Betriebsstätte sowie langfristig eine mögliche bzw. erforderliche Erweiterung der technischen Anlagen planungsrechtlich gesichert werden.

5 Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Fläche für Versorgungsanlagen

Das Plangebiet wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasserwerk gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt.

Das Plangebiet ist bereits Standort des Wasserwerks Lindenbrück. Heute nehmen die betrieblichen Anlagen des Wasserwerks einen Großteil des Grundstücks in Anspruch.

Die Versorgungsfunktion und damit die Bedeutung des Wasserwerks nimmt seit etlichen Jahren aufgrund steigender Anschluss- und Nutzungszahlen kontinuierlich zu.

Durch die Festsetzung des Gebiets als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasserwerk wird die Versorgungseinrichtung planungsrechtlich gesichert und damit die Versorgung der Bevölkerung auch zukünftig gewährleistet.

Durch ergänzende textliche Festsetzungen wird die festgesetzte Nutzung qualifiziert.

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

Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen sind alle Haupt- und Nebenanlagen, die der Grundwassergewinnung, -aufbereitung und -lagerung dienen, zulässig. Zu den Nebenanlagen gehören auch Einfriedungen zur Sicherung des Betriebsgeländes sowie Einfriedungen für einzelne Anlagen innerhalb des Betriebsgeländes. Darüber hinaus zählen zu den Nebenanlagen beispielsweise auch Absatzbecken, Lagerflächen und technische Versorgungseinrichtungen.

Zulässig sind Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser und prozessbedingtem Abschlagen von Trink- und Rohwasser.

Gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG ist Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern auf dem es anfällt. Über die Festsetzung wird dem geltenden Recht entsprochen.

Für den Betrieb des Wasserwerks ist es notwendig, die Reinwasserspeicher zu entleeren. Dafür sind entsprechende Flächen vorzuhalten und die Nutzung planungsrechtlich zu sichern (Siehe auch Abschnitt 5.3.1 Fläche für Versorgungsanlagen).

Zulässig sind Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege.

Um die Erschließung des Grundstücks und eine ausreichende Versorgung an betriebsbedingten Stellplätzen auf dem Grundstück und deren Zufahrten sicherzustellen wurde diese Festsetzung getroffen.

Darüber hinaus sind für den Betriebsablauf erforderlichen Wege zulässig. Um die Grundwasserneubildung nicht übermäßig einzuschränken, wird festgesetzt, dass die Wege und Zufahrten in luftdurchlässiger Deckschicht zu gestalten sind.

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Zur Sicherung des vorhandenen baulichen Bestandes und der möglichen Erweiterungsfläche wird ein Baufenster zeichnerisch festgesetzt. Durch die Festsetzung eines großzügig dimensionierten Baufeldes, kann auf veränderte Bedarfe der Bevölkerung reagiert werden.

5.3 Sonstige Festsetzungen

5.3.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - Zweckbestimmung: Versickerungsfläche für Niederschlags-, Rückspül- und sonstiges unbelastetes Wasser (Entleerung der Wasserbehälter)

Zum Betrieb des Wasserwerkes gehört im nordöstlichen Bereich eine Fläche, die der Versickerung von Niederschlags-, Rückspül- und sonstigem unbelasteten Wasser dient. Die Fläche ist naturbelassen und unbefestigt.

Sie ist derzeit bereits Teil der technischen Anlagen des Wasserwerks und stellt eine technisch notwendige Versickerungsfläche im Falle des mehrmals jährlich notwendigen Abschlag des Wassers aus den entsprechenden Behältern des Wasserwerks dar. Sie steht außerdem zur Verfügung, um im Notfall Wasser abschlagen zu können. Gleichzeitig dient die Fläche zur notwendigen Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück.

Die Versickerungsfläche ist als naturnahes, beschattetes temporäres Kleingewässer (Biotop-Code 02132) gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt. Natürliche und naturnahe Bereiche stehender Binnengewässer, einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation, sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche sind unabhängig von ihrer Entstehung generell gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG gesetzlich geschützt und dürfen weder zerstört noch sonstig erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Über eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird der Erhalt gesichert (Siehe auch 5.3.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)

Gleichzeitig wird die benannte Fläche seitens der Forstbehörde als Wald deklariert. Die bestehende Einzäunung um die Versickerungsfläche ist daher nicht zulässig. Trotzdem dient die Versickerungsfläche dem Betrieb des Wasserwerks und soll weder verändert noch aufgegeben werden, es handelt sich lediglich um eine Bestandssicherung mittels

einer Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung als Fläche für Versickerungs-, Rückspül- und sonstiges unbelastetes Wasser. Eine überbaubare Grundstücksfläche ist nicht vorgesehen. Mittels einer textlichen Festsetzung, dass die Versickerungsfläche naturnah zu belassen ist, werden die Funktionsfähigkeit des Natur- und Lebensraumes an dieser Stelle gewährleistet (Siehe auch Abschnitt 5.4 Textliche Festsetzungen). Dementsprechend sind keine Auswirkungen für das geschützte Biotop zu erwarten.

Hinsichtlich der Deklaration als Wald soll eine Waldumwandlung erfolgen.

5.3.2 Private Grünflächen

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Waldgebietes. Im Norden und Osten des Grundstücks befinden sich auf einer Fläche von ca. 10.000 m² Ausläufer dieses Waldgebietes. Bei diesem Baumbestand handelt es sich jedoch nicht um forstwirtschaftlich nutzbare Bereiche und auch die Funktion als Erholungswald für die Öffentlichkeit ist aufgrund der Nähe bzw. der Zugehörigkeit zu den betrieblichen Anlagen des Wasserwerks nur bedingt gegeben.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung des Wasserwerks unter Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten. Darüber hinaus gilt es, die bereits bestehende Einfriedung zur Sicherung der betrieblichen Anlagen abzusichern. Dafür ist eine Waldumwandlung (Siehe auch Abschnitt 9.2 Waldumwandlung) notwendig, da Wald nicht eingezäunt werden darf und wenig Handlungsspielraum (Fällungen, Gestaltung, etc.) besteht.

Die Belange des Naturschutzes (Wald) stehen in diesem Fall gegenüber dem öffentlichen Interesse des Betriebes des Wasserwerks mit seiner Versorgungsfunktion zurück. Entsprechend der Waldumwandlung ist vorgesehen, eine entsprechende Kompensation zu leisten.

5.3.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

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

5.4 Textliche Festsetzungen

1. Das Plangebiet wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasserwerk gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt. Zulässig sind:
 - alle Haupt- und Nebenanlagen, die der Gewinnung und Aufbereitung von Grundwasser sowie zur Wasserversorgung dienen,
 - Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser und prozessbedingtem Abschlagen von Trink- und Rohwasser,
 - Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Fuß-, Rad- und Wirtschaftswegen.
2. Die festgesetzte Versickerungsfläche für Niederschlags-, Rückspül- und sonstiges unbelastetes Wasser (Entleerung der Wasserbehälter) ist naturnah zu belassen.

Bauliche Anlagen, die die Versickerung wesentlich beeinträchtigen, sind nicht zulässig.

3. In der Fläche für Versorgungsanlagen die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. wassergebundene Decke, Rasensteine oder Schotterrasen) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Transparente Einfriedungen (z. B. Stabgitterzäune, Maschendrahtzäune etc.) des Grundstücks sind bis 2 m Höhe und ohne Sockel zulässig. Die Einfriedungen sind so zu gestalten, dass diese für Kleinsäuger durchlässig sind. (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

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

5.6 Nachrichtliche Übernahmen

Trinkwasserschutzzone

Das Trinkwasserschutzgebiet Lindenbrück wurde durch den Kreistagbeschluss Zossen Nr. 0058 am 30. Juni 1986 festgelegt. Gemäß § 15 Abs. 3 BbgWG gilt das Trinkwasserschutzgebiet fort.

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

Die Trinkwasserschutzzone um die Brunnen wird als Fläche mit wasserrechtlicher Festsetzung mit der Zweckbestimmung Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Zweckbestimmung Geschützter Biotoptyp nach § 30 BNatSchG

Wie bereits unter Punkt 5.3.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen beschrieben, handelt es sich bei einem Teil der Versickerungsfläche im nordöstlichen Grundstücksbereich um ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop. Um den Erhalt des Biotops zu sichern, wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nachrichtlich übernommen.

5.7 Hinweise

Munitionsfreigabebescheinigung

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

Bodendenkmale

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Stein- und Metallgegenstände, Knochen o. ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbGDschG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbGDschG).

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

6 Umweltbericht

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

7 Flächenverteilung

Geltungsbereich	20.653 m²
Davon:	
Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasserwerk	14.047 m ²
Private Grünfläche	3.943 m ²
Versickerungsfläche	2.663 m ²

8 Beteiligungsverfahren

8.1 Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans

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

Nach Durchführung und Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurde die Überführung des Textbebauungsplans in ein normales Bebauungsplanverfahren inklusive eines Umweltberichts mit Umweltprüfung als erforderlich erachtet.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

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

Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

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

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

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

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

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

9 Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Maßnahmen der Bodenordnung und Grundstückserwerb

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung oder zum Grundstückserwerb erforderlich.

9.2 Waldumwandlung

Der Baumbestand entlang der Grundstücksgrenzen wird derzeit seitens der Forstbehörde als Wald eingestuft. Diese Waldflächen haben jedoch keinen forstwirtschaftlichen Nutzungen und weisen auch keine Erholungsfunktion auf. Teilweise dienen sie auch dem Betrieb des Wasserwerks als notwendige Versickerungsfläche.

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

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

Damit der Bebauungsplan die Anforderungen zur Waldumwandlung und deren Kompensation gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG erfüllt, muss er zu nachfolgend genannten Inhalten Aussagen enthalten. Die Kompensationsmaßnahmen für die Waldinanspruch-

nahme werden im Bebauungsplan nach Art und Umfang (flurstücksgenau) geregelt. Die zeitliche Abfolge der Maßnahmen, die besonderen Genehmigungstatbestände werden ebenfalls abschließen im Bebauungsplan dargelegt.

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

Die Angaben zur forstrechtlichen Qualifizierung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Trotz der Waldumwandlung aus vorgenannten Gründen ist vorgesehen, ein Teil des Baumbestandes entlang der Grundstücksgrenzen mittels Festsetzung einer privaten Grünfläche zu sichern. Dafür wird eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zeichnerisch festgesetzt. Ein Teil des derzeitigen Waldes im Bereich der Versickerungsfläche und angrenzend zu den bestehenden betrieblichen Anlagen soll in das Baugebiet aufgenommen werden.

10 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

10.1 Verkehrliche Auswirkungen

Es werden keine verkehrlichen Auswirkungen erwartet.

10.2 Auswirkung auf Natur und Landschaft

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

10.3 Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt

Es werden keine Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt erwartet.

11 Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 Nr. 14)