

Begründung
zum Bebauungsplan
„Wohnen am Schloss Zossen“
der Stadt Zossen

I	PLANUNGSGEGENSTAND	2
1	VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	2
1.1	Räumliche Lage	2
1.2	Geltungsbereich des Plangebietes	3
1.3	Eigentümerverhältnisse.....	3
1.4	Erschließung	3
1.5	Öffentlicher Personalverkehr.....	4
1.6	Technische Infrastruktur.....	4
2	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION, RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
2.2	Flächennutzungsplan	8
2.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	8
3	DENKMALSCHUTZ	8
4	BODENBELASTUNG	10
5	NATURRÄUME	10
5.1	Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Notte-Niederung“	10
5.2	FFH-Gebiet „Umgebung Prierowsee“	10
5.3	„Notte-Kanal“ Gewässer 1. Ordnung.....	10
6	ERMITTLUNG DER UMWELTBELANGE.....	12
7	ARTENSCHUTZRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG	15
II	PLANINHALT	18
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	18
1.2	Maß der baulichen Nutzung/ Anzahl der zulässigen Vollgeschosse	18
1.3	Überbaubare Grundstücksflächen	23
1.4	Nebenanlagen	24
1.5	Verkehrsflächen, Erschließung	25
1.6	Ruhender Verkehr	25
1.7	Grünfläche, Bindungen für Bepflanzungen	25
1.8	Weitere Grünfestsetzungen, Maßnahmen zum Bodenschutz	28
III	FLÄCHENBILANZ	29
IV	VERFAHREN	30
V	RECHTSGRUNDLAGEN	31

I PLANUNGSGEGENSTAND

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen am Schloss Zossen“ ist die Wiedernutzbarmachung des zum Großteil leerstehenden Geländes des Einkaufszentrums an der Fischerstraße. Geplant ist hier eine Wohnbebauung, die einen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs der Stadt Zossen leisten soll. Große Potentiale für die Entwicklung des Grundstücks stellen hierbei die attraktive Lage, sowie die Nähe zum Stadtzentrum und die gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz dar.

Vorgesehen sind der Abriss des vorhandenen Einkaufszentrums und der Rückbau der durch Versiegelung stark beanspruchten Fläche im Zuge der Neubebauung. Der Lebensmitteldiscounter, der sich noch als Mieter auf dem Gelände befindet, soll im Rahmen der Planung bei der Suche nach einem neuen Standort unterstützt werden.

Das Konzept beinhaltet den Bau von Stadtvillen. Ihre Gebäudestruktur orientiert sich an der benachbarten Bebauung und entspricht in ihrer Form und Struktur dem Ortsbild von Zossen. Geprägt sind die Gebäude durch eine offene Bauweise. Als Verbindung zu den umliegenden Landschaften und zum westlich angrenzenden „Notte-Kanal“ wird eine Grünachse im Plangebiet geschaffen, welche das zukünftige Wohngebiet mit dem bestehenden Landschaftsraum vernetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 4 BauGB ohne die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die maximal zulässig bebaubare Grundstücksfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt unter 20.000 m². Von der frühzeitigen Beteiligung § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB wird nicht abgesehen.

1.1 Räumliche Lage

Die Stadt Zossen befindet sich im Landkreis Teltow-Fläming und ist ca. 40 km vom Stadtzentrum Berlin entfernt. Die räumliche Lage erstreckt sich im Norden bis an die Autobahn A 10, im Osten bis zur Autobahn A 13 und im Westen bis zur Bundesstraße B 101. Das Stadtgebiet umfasst eine Größe von ca. 18 ha und grenzt im Norden an das Gebiet der Gemeinde Rangsdorf, im Nordosten an die Stadt Mittenwalde, im Süden an die Stadt Baruth/Mark und im Westen an die Stadt Trebbin an und besteht aus insgesamt zehn Ortsteilen und Ge-

meindeteilen. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die Städte Königs Wusterhausen und Ludwigsfelde. Der Flughafen Schönefeld ist nur 20 Minuten Zugfahrt von der Stadt Zossen entfernt. Das Plangebiet liegt im Norden der Kernstadt Zossen und ist fußläufig in wenigen Minuten sowohl vom Markplatz der Stadt, als auch vom Bahnhof Zossen erreichbar. Die Bebauung des Ortes ist geprägt durch größtenteils Ein- und Zweifamilienhausbebauungen und dem denkmalgeschützten historischen Ortskern.

1.2 Geltungsbereich des Plangebietes

Das 2 ha große Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Zossen, Flur 14 und umfasst das Flurstück 341/6. Eine Wiesenlandschaft begrenzt das Plangebiet im Norden und Nordosten und ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Notte-Niederung“ und des FFH-Gebiets „Umgebung Prierowsee“. Der „Notte-Kanal“ begrenzt das Plangebiet im Westen und die Fischerstraße im Süden, die gleichzeitig die Zufahrt zum Plangebiet bildet. Auf der gegenüberliegenden Seite der Fischerstraße befindet sich auf einem Parkgelände das Zossener Schloss.

1.3 Eigentümergeverhältnisse

Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 341/6 befindet sich im Privateigentum.

1.4 Erschließung

Durch die Autobahn A 13 von Berlin in Richtung Cottbus wird die Abfahrt Mittenwalde erreicht. Von dort aus verläuft die Bundesstraße B 246 in Richtung Westen durch die Stadt Zossen. In der Weiterführung über die Baruther Straße wird schließlich die Fischerstraße am Plangebiet erreicht.

Eine weitere Anfahrtsmöglichkeit zum Plangebiet bietet die Bundesstraße B 96 aus Richtung Norden. Die B 96 ist eine Bundesstraße, die in erster Linie dem überregionalen Verkehr dient. Von der Bundesstraße aus, wird über die Berliner Straße und die Fischerstraße schließlich das Plangebiet erreicht.

Grundsätzlich ist von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf beiden Bundesstraßen auszugehen.

Das Verkehrsaufkommen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnen am Schloss Zossen“ spielt für die Verkehrsbelastung auf der B 96 und der B 246 nur eine untergeordnete Rolle. Gemäß der Straßenverkehrsprognose 2025 des Landes Brandenburg liegt die Verkehrsbelastung der B 96 im Bereich Rangsdorf bei ca. 10.000 Kfz/24 h und die Verkehrsbelastung der B 246 in Richtung Osten bei 13.000 Kfz/24 h. Die Bewohner der geplanten Wohnungen werden voraussichtlich nicht alle nach Berlin pendeln.

Im Ergebnis ist durch die Planung nur mit einer marginalen Verkehrszunahme auf der B 96 in und der B 246 zu rechnen, die keine relevanten Auswirkungen auf die Lärmbelastung der umliegenden Orte hat. Dementsprechend ist eine Überprüfung des Verkehrsaufkommens nicht erforderlich. Maßnahmen zur Minimierung der Belastungssituation müssen ggf. auf der Ebene der Fachplanung bzw. der übergeordneten Regional- und Landesplanung geprüft werden.

1.5 Öffentlicher Personalverkehr

Der Bahnhof Zossen ist sowohl fußläufig als auch mit dem PKW vom Plangebiet aus in wenigen Minuten zu erreichen. Hier verkehrt die Regionalbahn (RE 5 und RE 7) unter anderem in Richtung Berlin-Schönefeld und Rostock. Des Weiteren gehen vom Bahnhof zahlreiche Buslinien ab. Eine weitere Bushaltestelle befindet sich am naheliegenden Marktplatz. Das Plangebiet ist somit gut an den öffentlichen Personalverkehr angebunden. Durch die günstige ÖPNV-Anbindung wird zudem auch mit Pendlerverkehr durch öffentliche Verkehrsmittel gerechnet.

1.6 Technische Infrastruktur

Ver- und Entsorgung

Die derzeitige Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser erfolgte über eine Trinkwasserleitung in der Fischerstraße durch den Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden Zossen Körperschaft des öffentlichen Rechts. Das Schmutzwasser wurde in Sammelgruben gespeichert und dezentral entsorgt.

Das seit Jahren leerstehende Plangebiet soll zukünftig komplett rückgebaut und in veränderter Form neu erschlossen und bebaut werden. In diesem Zusammenhang müssen auch die Leitungen zur Ver- und Entsorgung der Gebäude in veränderter Lage neu verlegt werden.

Strom

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom wird derzeit durch die EON e.dis AG gesichert. Mit dem Schreiben vom 12.01.2017 teile die EON e.dis AG mit, dass sich derzeit im Plangebiet Mittelspannungs- und Niederspannungskabel sowie eine Trafostation ihres Unternehmens befinden. Durch die komplette Neubebauung des Plangebiets werden Umverlegungs- oder Leitungsschutzmaßnahmen von diesen Leitungen bzw. Anlagen erforderlich.

Hierzu muss rechtzeitig ein Antrag, aus welchen die Baugrenzen ersichtlich sind gestellt werden. Für den Anschluss von Neukunden werden Nieder- und Mittelspannungsnetze ent-

sprechend den angemeldeten Leitungen und den jeweils geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls auch neue Transformatorenstationen errichtet.

Telekommunikationsleitungen

Mit den Schreiben vom 31.01.2017 teilte die Deutsche Telekom AG mit, dass sich im Plangebiet des Bebauungsplans Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom befinden. Die TK-Linien müssen im Zuge der Abrissarbeiten, nach erfolgter Kündigung der Anschlüsse, fachgerecht rückgebaut werden. Die derzeit nicht in Betrieb befindlichen TK-Linien sind bei den Bauarbeiten entsprechend der beigefügten Kabelschutzanweisung zu berücksichtigen.

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Löschwasser

Mit dem Schreiben vom 01.02.2017 teilte das Ordnungsamt des Landkreises Teltow-Fläming, Dezernat 3 folgendes mit: „In der Begründung zum BP wurden jedoch keine Angaben zur Sicherstellung bzw. Bereitstellung von Löschwasser benannt. Auf Grund der geplanten bzw. möglichen Bauweise (bis 4 Vollgeschosse, Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossfläche von 1,2) besteht seitens der Brandschutzdienststelle die Forderung zum Vorhalten von Löschwasser von mindestens 96 m³/h (siehe DVGW Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1) für das geplante Wohngebiet.“

Die Sicherung bzw. Bereitstellung von Löschwasser muss im Baugenehmigungsverfahren abgesichert werden.

2 Planerische Ausgangssituation, rechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Für die Stadt Zossen ergeben sich die genannten Grundsätze im Wesentlichen aus den Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm 2007:

- Die Kulturlandschaft soll in ihrer Vielfalt erhalten und zur Stärkung der regionalen Identität und Wirtschaftskraft weiterentwickelt werden. Metropole, Städte und Dörfer sind wichtige Elemente der Kulturlandschaft (§ 4 Abs.1).
- Die Siedlungsentwicklung soll auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. (§ 5 Abs.1).
- Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben (§ 5 Abs.2).
- Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. (§ 5 Abs. 3).
- Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden (§ 6 Abs.2).
- Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogenen Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden. (§ 6 Abs.3).

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wurde für Brandenburg am 31.03.2009 bekannt gemacht und ist am 15.05.2009 in Kraft getreten. Durch den LEP B-B werden die Ziele und Grundsätze für den Gesamttraum Berlin- Brandenburg festgelegt. Die Stadt Zossen ist gemäß Festlegungskarte 1 als Mittelzentrum 2.9 (Z) Satz 1 mit umliegenden großen Gebietsteilen des Freiraumverbundes 5.2 (Z) dargestellt. Dabei handelt es sich um angrenzende Niederungsgebiete und weitere Freiräume, die die Stadt Zossen umgeben.

In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu gehören insbesondere:

- Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen,
- Einzelhandelsfunktionen
- Kultur- und Freizeitfunktionen,
- Verwaltungsfunktionen,
- Bildungs-, Gesundheits-, soziale Versorgungsfunktionen sowie
- überregionale Verkehrsknotenfunktionen.

Dazu sollen die in den Mittelzentren vorhandenen Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs dem Nachfragepotential entsprechend gesichert, teilweise auch qualifiziert werden. (Grundsatz 2.10 LEP B-B)

Die jeweils als Mittelzentren in Funktionsteilung festgelegten Gemeinden sollen gemeinsam die Versorgungsfunktion für den gemeinsamen Mittelbereich übernehmen und dazu eine enge Abstimmung über die jeweilige mittelzentrale Funktionswahrnehmung durchführen. Verbindliche Kooperationsformen sollen dafür die Basis bilden. (Grundsatz 2.11 LEP B-B).

Die Mittelzentren sollen gemeinsam die den Gemeinden ihres Mittelbereiches Entwicklungskonzepte für den Mittelbereich entwickeln. Auf dieser Basis soll eine enge Zusammenarbeit zwischen dem zentralen Ort und den Gemeinden seines Verflechtungsbereiches angestrebt werden. (Grundsatz 2.12 LEP B-B)

Der LEP B-B soll durch den Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR) fortgeschrieben werden. Der Entwurf des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde am 19.07.2016 durch das Brandenburgische Kabinett und den Berliner Senat zur Kenntnis genommen und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg mit der Durchführung des Beteiligungsverfahrens beauftragt. Der gebilligte Entwurf zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich noch im Aufstellungsverfahren und kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche die Festsetzungen des LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleiben.

Das Plangebiet liegt im „Vorzugsraum Siedlung“ des Regionalplans Havelland Fläming 2020. Die (Wohn-) Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf diese Räume konzentriert werden. Mit dieser Festsetzung soll die Siedlungsentwicklung auf günstig erschlossene Bereiche ausgerichtet und einer Neuerschließung von Flächen für Siedlungsentwicklungen vorgezogen werden. Das Vorhaben steht somit in Übereinstimmung mit regionalplanerischen Belangen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Zossen in der Fassung vom November 2016 wurde am 23.01.2017 bekanntgemacht.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zossen nimmt in seiner Darstellung der unterschiedlichen Bauflächen lediglich eine grobe Aufteilung vor. So ist das gesamte Stadtzentrum von Zossen, das durch ein Nebeneinander von Verwaltung, Einzelhandel, Dienstleistung aber auch von Wohnen geprägt ist, im FNP als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

Der Bebauungsplan sieht nun für eine Teilfläche des als „gemischte Baufläche“ dargestellten Stadtzentrums die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet vor. Dies bedarf einer Anpassung des FNP. Die 2. Änderung des FNP ist auf dem Weg gebracht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat im August 2017 stattgefunden. Nach Beendigung des Verfahrens wird die Berichtigung des FNP Ausschnittes des betreffenden Bereichs in der geänderten Fassung neu bekannt gemacht.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat am 19.08.1992 den Beschluss gefasst, auf dem Gelände des ehemaligen Obst- und Gemüsegroßhandels ein Einzelhandelszentrum planungsrechtlich zu sichern. Die Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.05.1993 mit Maßgaben und Hinweisen erteilt.

Die große Nachfrage nach Einzelhandelsflächen war der Anlass für die Erarbeitung des Bebauungsplans für die Realisierung eines Einzelhandelszentrums mit insgesamt 15 Geschäften, u.a. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Modegeschäfte, eine Apotheke und Arztpraxen zur Sicherung der lokalen Versorgung der Bevölkerung.

Die Einzelhandelsnutzung war als überwiegend eingeschossige Bebauung in U-Form konzipiert. Auf dem Vorplatz des Einkaufszentrums war ein Besucherparkplatz vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf eine GRZ von 0,46 bei einer Geschossfläche von 8.500 qm festgesetzt.

3 Denkmalschutz

Laut der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Teltow-Fläming mit dem Stand vom 31.12.2015 befindet sich auf dem Gelände des Plangebiets das Bodendenkmal 131080 mit der Kurzansprache Burg Neuzeit, Burg deutsches Mittelalter, Siedlung slawisches Mittelalter. Auf der gegenüberliegenden Seite der an das Plangebiet angrenzenden Fischerstraße befindet sich die denkmalgeschützte Schlossanlage. Westlich des Plangebiets grenzt das

technische Denkmal „Notte-Kanal“ an. Der Bebauungsplan sieht keine Eingriffe am Ufer des „Notte-Kanals“ vor. Werden jedoch zukünftig Ausgestaltungen des Uferbereichs geplant, unterliegen auch diese den Bestimmungen des § 2 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG).

Das Vorkommen von weiteren Bodendenkmälern im Plangebiet ist nicht bekannt.

Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG [Totalzerstörung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BbgDSchG]). Diese ist in der Regel bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

- Die Termine der Erdarbeiten und der beauftragte Archäologe/die Fachfirma sind mindestens drei Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen. Der Schutz- und Fachbehörde ist ein Konzept für die Durchführung der archäologischen Maßnahme vorzulegen (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).
- Bei den Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgD-SchG). 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 Archäologisches Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
- Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich ohne facharchäologische Begleitung gelten als Ordnungswidrigkeit (§ 27 BbgDSchG).

4 Bodenbelastung

Im Plangebiet des Bebauungsplans sind keine bekannten Altlasten vorhanden.

5 Naturräume

5.1 Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Notte-Niederung“

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet erstreckt sich im Norden und Nordosten das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Notte-Niederung“ mit einer Gesamtfläche von ca. 18 Hektar. Das Landschaftsschutzgebiet umfasst eiszeitlich gebildete Landschaftsbereiche mit gewässerreichen und moorreichen Niederungen, Grundmoränenplatten und Endmoränenerhebungen, Sandern und Dünen. Der Schutzzweck sowie Verbote und Genehmigungsverhalten werden in der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ vom 23. Januar 2012, zuletzt geändert durch Artikel 33 der Verordnung vom 29. Januar 2014 aufgeführt. Die Schutzzwecke, Verbote und Genehmigungsverhalten sind bei der Planung zu beachten.

5.2 FFH-Gebiet „Umgebung Prierowsee“

Nördlich des Plangebiets grenzt das FFH-Gebiet „Umgebung Prierowsee“ mit einer Gesamtgröße von ca. 347 Hektar an, wovon ca. 304 Hektar im Landkreis Teltow-Fläming liegen, überschneidet sich mit dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Notte-Niederung“. Das Gebiet lässt sich in drei Teilbereiche untergliedern: Der nördliche Teil umfasst die als Naturdenkmal geschützte „Binnensalzstelle Dabendorf“ und die südlich bzw. östlich der B96 gelegene Niederung mit dem Pfählingwiesen und seinen Verlandungszonen einschließlich des Naturdenkmals „Pfählingwiesen“. Das mittlere Teilgebiet umschließt das FFH-Gebiet „Prierowsee“ und beinhaltet die Wiesen, Nassbrachen und Röhrichte sowie Feuchtwälder entlang des östlichen Siedlungsrandes von Dabendorf und Zossen bis zum „Notte-Kanal“, der in das FFH-Gebiet eingeschlossen ist.

5.3 „Notte-Kanal“ Gewässer 1. Ordnung

Der „Notte-Kanal“ ist ein Nebenfluss der Dahme in den Landkreisen Teltow-Fläming und Dahme-Spreewald und grenzt westlich direkt an das Plangebiet an.

Das Landesamt für Umwelt, Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2 teilte im Schreiben vom 06.02.2017 mit, dass sich im Vorhabengebiet keine Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes LfU befinden. Der „Notte-Kanal“ ist ein Gewässer I. Ordnung und in der Unterhaltungspflicht des LfU, Referat W 25, Ingenieurbereich Lübben. Der „Notte-Kanal“ ist gemäß EU- Wasserrahmenrichtlinie als berichtspflichtiges Gewässer der EU gemeldet worden.

„In Erfüllung des § 27 WHG ist das Fließgewässer so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung des ökologischen und des chemischen Zustands vermieden wird (Verschlechterungsverbot).“

Durch die Planung ist eine Verschlechterung des Gewässers nicht zu erwarten. Die Baumaßnahmen sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

Weiterhin führt das Landesamt für Umwelt folgenden Hinweis auf: „Da der Bereich evtl. Gewässerrandstreifen einschließt, verweisen wir auf den § 38 WHG. Während der Durchführung der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine Wasser gefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).

Der Bebauungsplan sieht einen reichlichen Abstand der geplanten Bebauung zu den „Notte-Kanal“ vor. (s. Kapitel 2.1.3 und 2.1.9)

Mit dem Schreiben vom 06.02.2017 teilte der Wasser- und Bodenverband „Dame-Notte“ folgendes mit: „Sollten Einleitungen von Wasser in den „Notte-Kanal“ vorgesehen werden, sind diese beim Verband gesondert zu beantragen. An dieser Stelle möchten wir Sie darauf hinweisen, dass wir nur Stellungnahmen aus der Sicht der Unterhaltung von Gewässern erstellen und keine wasserrechtlichen Genehmigungen erteilen, diese ist von der Unteren Wasserbehörde Teltow-Fläming einzuholen. Sollten Einleitungen von Wasser in den „Notte-Kanal“ vorgesehen werden, sind diese beim Verband gesondert zu beantragen.“

Nach gegenwärtigem Planungsstand ist eine Einleitung von Wasser in den „Notte-Kanal“ jedoch nicht vorgesehen. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser soll auf den Baugrundstücken und in den privaten Grünflächen versickert werden. Dazu wurde die Festsetzung Nr. 2 getroffen. (s. Kapitel 2.1.10)

6 Ermittlung der Umweltbelange

Der Fachbeitrag zur Ermittlung der Umweltbelange wurde am 25.04.2017 vom Büro PlanwerkUmwelt erarbeitet.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Ausgleichsverpflichtung nach § 1a Abs. 3 BauGB entfällt somit, der Biotop- und Baumschutz sowie der besondere Artenschutz bleibt von dieser Regelung unberührt.

Als ökologisch wertvoll ist neben einzelnen vorhandenen Gehölzen im Plangebiet einzig das geschützte Biotop des uferbegleitenden Gehölzstreifens entlang des nordwestlichen Gebietsrandes am „Notte-Kanal“ einzustufen (Biotop Nr. 1, vgl. Plan 1149/01). Im Zusammenhang mit dem Gewässer und den auf der anderen Uferseite sowie nördlich des Plangebiets angrenzenden Schutzgebieten (FFH-Gebiet, LSG) hat der Bereich zudem eine hohe Wertigkeit für den Biotopverbund.

Die folgenden Maßnahmen sind zwingend zu berücksichtigen bzw. im Rahmen der Bebauungsplanung umzusetzen.

Maßnahmen des Biotopschutzes:

- Vollständige Vermeidung von Eingriffen in den Uferböschungsbereich: Ausschluss einer Inanspruchnahme – auch für temporäre Nutzungen (z.B. Bautätigkeiten) – durch Schutz vor bauzeitlichen Beeinträchtigungen (Abzäunung).
- Festsetzung des uferbegleitenden Gehölzsaums gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

- Bauzeitenregelung: Um eine Gefährdung von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden und Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 sicher ausschließen zu können, ist die Beseitigung der Vegetationsstrukturen sowie die Fällung von Bäumen nur außerhalb der Vegetationszeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig (s.a. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).
- Unmittelbar vor Abriss Kontrolle bestehender Gebäude auf Fledermäuse bzw. Hinweise auf deren Vorkommen. Bei Feststellung einer Quartiersnutzung ist in enger Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde eine geeignete Vorgehensweise festzulegen, um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 sicher ausschließen zu können.

Maßnahme des Baumschutzes:

Zeitnahe Realisierung der gemäß BaumSchVO TF erforderlichen Ersatzpflanzungen für unvermeidbare Baumfällungen (max. 38 standortgerechte Laubbäume mit einem StU von 12-

14 cm) im Plangebiet bzw. im weiteren Gemeindegebiet oder monetärer Ausgleich gemäß BaumSchVO TF. Die konkrete Umsetzung ist mit der zuständigen Behörde abzustimmen, ggf. kann durch Verwendung höherer Pflanzqualitäten eine Reduzierung der Stückzahl erfolgen. Gebietsheimisches Pflanzmaterial ist zu bevorzugen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität: Um die Lebensraumfunktion des Plangebiets für den Hausrotschwanz zu erhalten, Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten zu vermeiden und Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 sicher ausschließen zu können, ist mindestens eine Halbhöhlenbrüterniststätte für den Hausrotschwanz als CEF-Maßnahme in die Fassade eines Neubaus zu integrieren bzw. dort anzubringen. Die Maßnahme ist durch eine sachkundige Person umzusetzen und zu betreuen. Hierbei ist ein Fassaden-Einbaukasten in elster- und eichelhähersicherer Konstruktionsweise zu wählen (zurückgesetzte Einflugmöglichkeit), der mit einem Brutraum von ca. 14x14x17 cm für den Hausrotschwanz sowie ggf. weitere Gebäudebrüterarten mit ähnlichen Lebensraumsprüchen geeignet ist. Die Nisthilfe ist in einer Höhe ab 2 m aufwärts an einer Gebäudeaußenseite der Neubebauung anzubringen oder in die Mauer zu integrieren.

Durch die Realisierung der Maßnahmen werden bau-, betriebs- und anlagenbedingte Beeinträchtigungen streng geschützter Arten vermieden; Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht einschlägig.

Darüber hinaus werden folgende Maßnahmenempfehlungen formuliert, um eine aus Sicht der Umwelt nachhaltige und verträgliche Planung sicherzustellen:

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Festsetzung einer maßvollen GRZ.
- Die DIN-Vorschriften 18300 'Erdarbeiten' und 18915 'Bodenarbeiten' (Bodenabtrag und Lagerung) sind zu beachten. Baubedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.
- Zur Minderung der Versiegelung werden Anforderungen an die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten festgelegt. Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Versickerungsgrad von mind. 30% herzustellen (z.B. Rasenpflaster mit Mindestfugenbreite 2 cm oder versickerungsfähiges Betonpflaster).
- Das auf Dachflächen und auf versiegelten, nicht überbauten Teilen der Baugrundstücke anfallende, nicht oder nur unerheblich verunreinigte Niederschlagswasser ist im Plangebiet zur Versickerung zu bringen. Alternativ ist die Verwendung als Brauchwasser möglich.

-
- Im Sinne des Klimaschutzes ist großer Wert auf eine effiziente Energieversorgung zu legen; dies beinhaltet die Reduzierung des Energieverbrauchs durch optimale Wärmedämmung der Gebäude und Prüfung der Einsatzmöglichkeiten erneuerbarer Energien, hier insbesondere Sonnenenergie (Photovoltaik, Thermische Solaranlagen) und Geothermie.
 - Ausschluss einer Inanspruchnahme der Uferbereiche – auch für temporäre Nutzungen (z.B. Bautätigkeiten) – durch Schutz vor bauzeitlichen Beeinträchtigungen (Abzäunung) und langfristige Festsetzung des uferbegleitenden Gehölzstreifens zum Erhalt.
 - Gestaltung der Grünflächen: Die privaten Grünflächen sollten außerhalb des zum Erhalt festgesetzten Uferstreifens als Vegetationsflächen angelegt und durch Baum-, Strauch- und Wiesenbereiche gestaltet und dauerhaft gepflegt werden. Dies kommt sowohl dem Ortsbild als auch der Wertigkeit der Freiflächen für den Naturhaushalt zugute.
 - Pflanzung an Verkehrsflächen: Begleitend zu den Verkehrsflächen sollten Grünstreifen vorgesehen und diese unter Berücksichtigung der jeweiligen Funktion (Erschließungsstraßen, Stellplatzbereiche, etc.) mit Baumpflanzungen gegliedert werden.
 - Möglichst Umsetzung der gemäß BaumSchVO TF erforderlichen Ersatzpflanzungen für unvermeidbare Baumfällungen innerhalb des Plangebiets.
 - Schaffung öffentlich nutzbarer Freiräume, die als Vegetationsflächen angelegt werden und im Sinne wohnungsnaher Erholungsfunktionen zum Verweilen einladen.
 - Engmaschige Abdeckung von Öffnungen an Gebäuden (Gruben, Schächte, etc.), um das Einfallen und Sterben von Kleintieren zu verhindern.
 - Aus Tierschutzgründen sollten Beleuchtungseinrichtungen auf das unvermeidbare Maß beschränkt werden. Fernwirkungen können z.B. durch Abblendkonstruktionen oder asymmetrische Reflektoren vermieden werden. Um Lockeffekten auf die Fauna (Insekten direkt und Vögel und Fledermäuse indirekt) entgegenzuwirken, werden zur Außenbeleuchtung Leuchtmittel empfohlen, deren Strahlung weit überwiegend im langwelligen Bereich liegt.
 - Ausschluss störender Nutzungen am Standort, um zusätzliche Lärmbelastungen zu vermeiden.
 - Berücksichtigung von Sichtbeziehungen in die freie Landschaft und zum „Notte-Kanal“ sowie zum Zossener Schloss und zum Alten Torhaus bei der Konkretisierung der Baukörperausrichtung.

- Sollten bei den Erdarbeiten Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und die entsprechenden Vorgaben des Denkmalschutzes zu berücksichtigen (§§ 11 und 12 BbgDSchG).
- Berücksichtigung von Sichtbeziehungen zum Zossener Schloss und zum Alten Torhaus bei der Konkretisierung der Baukörperausrichtung der geplanten Neubebauung.
- Die Medienträger sind im Rahmen der Behördenbeteiligung abzufragen und ggf. Leitungspläne anzufordern. Möglicherweise vorhandene unterirdische Leitungen sind bei Planung und Ausführung der technischen Infrastruktur zu berücksichtigen.

Bei der Zusammenschau aller durch betriebs-, anlage- und baubedingte Prozesse entstehender umweltrelevanter Auswirkungen ist eingedenk der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die Schutzgüter sowie der Kompensationsmaßnahmen im Sinne des Baum-, Biotop- und Artenschutzes die Intensität der hier aufgezeigten Veränderungen für Natur und Landschaft sowie den Menschen und seine Gesundheit so gering, dass keine negativen Konsequenzen zu erwarten sind. Es ist nicht davon auszugehen, dass der Bebauungsplan erhebliche und nachhaltige negative Auswirkungen bezüglich der Schutzgüter zur Folge hat; vielmehr sind mit der Umsetzung der Bebauungsplanung mittel- bis langfristig positive Wirkungen auf den Boden, das Ortsbild und die Erholungsfunktionen verbunden.

7 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Zum Bebauungsplan „Wohnen am Schloss Zossen“ wurde eine artenschutzfachliche Einschätzung mit dem Stand vom 04.2017 von Herrn Scharon, Dipl.-Ing. für Landschaftsnutzung und Naturschutz erarbeitet.

Am 08. und 31. März 2017 erfolgte eine Begehung des Bebauungsplangebietes und der umliegenden Flächen. Der Schwerpunkt der Erfassung lag in der Absuche der vorhandenen Gebäude und Gehölze im Westen des Plangebiets nach Nestern und anderen Hinweisen auf das Vorkommen von geschützten Lebens- und Fortpflanzungsstätten. Weiterhin wurde auf geeignete Lebensräume, Strukturen und Futterpflanzen geachtet, die ein Vorkommen weiterer streng geschützter Tierarten möglich erscheinen lassen.

Auf Grund der Biotopausstattung, der Lage des Untersuchungsgebietes und vorhandener Strukturen kann das Vorkommen folgender streng geschützter- bzw. planungsrelevanter Arten und Artengruppen ausgeschlossen werden:

- Die Zauneidechse *Lacerta agilis*.

- Streng geschützte Schmetterlinge wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Glaucopsyche nausithous*, Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Glaucopsyche teleius*, Großer Feuerfalter *Lycaena dispar*, Nachtkerzenschwärmer *Proserpinus proserpina*.
- An Feuchtwiesen, Röhrichte, Seggenbestände u. ä. gebundene Schnecken (*Vertigo spec.*)

Es wurden keine Nachweise bzw. Hinweise auf das Vorhandensein eines Fledermausquartiers gefunden. In den vorhandenen älteren Bäumen befinden sich (noch) keine Baumhöhlen, Spalten o. a. als Quartiere geeignete Strukturen.

Wenn auch anders erscheinend, sind die spaltenreichen Dachkästen mit Metallgaze verschlossen, so dass kaum Möglichkeiten zum Einfliegen von Fledermäusen in die Gebäude vorhanden sind. Die noch genutzten Räume und offene Glasflächen aufweisenden (ehemaligen) Läden sind als Fledermausquartier ungeeignet.

Unterhalb von Öffnungen, bspw. im Bereich des abgerissenen Gebäudes im Norden, wurde an den Wänden und am Boden gezielt nach Exkrementen gesucht.

Auf Grund der baulichen Ausführung und der damit verbundenen Temperaturen, Luftfeuchtigkeit u. a. für Fledermausquartiere charakteristische Eigenschaften, erscheinen die Gebäude nicht bis nur sehr eingeschränkt als Fledermausquartier geeignet.

Vor dem Abriss und der uneingeschränkten Zugänglichkeit der Räume sollten diese zeitnah nach Fledermäusen bzw. Hinweise auf deren Vorkommen nochmals abgesucht werden.

Das Vorkommen von Arten, die in eine Kategorie der Roten Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg eingestuft sind, streng geschützten Arten sowie Arten des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie kann ausgeschlossen werden.

Alle potenziellen Brutvogelarten innerhalb des Plangebietes sind nicht in ihrem Bestand gefährdet und die Bundesrepublik Deutschland ist für deren Bestandssicherung nicht in hohem Maße verantwortlich, so dass keine Art betroffen ist, für die sich ein besonderer Schutz nach § 54 Abs. 1 (2) ergibt.

Verbotstatbestände

Bei allen Baumaßnahmen besteht potenziell die Gefahr einer Störung oder Tötung (§ 44 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BNatSchG), die durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden können.

Innerhalb des Plangebietes nisten europäisch geschützte Vogelarten. Es handelt sich neben Freibrütern, deren Fortpflanzungsstätten dann geschützt sind, wenn sich darin Entwicklungs-

stadien befinden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG), mit dem Hausrotschwanz um eine Art, deren Fortpflanzungsstätte ganzjährig geschützt ist.

Schutzmaßnahmen

Die Entfernung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. § 39 (5) Satz 2 BNatSchG verlangt eine Entfernung von Gehölzen außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September.

Für die Freibrüter können durch den Erhalt des Gehölzbestandes entlang des „Notte-Kanals“ im Westen des Plangebiets Lebens- und Fortpflanzungsstätten erhalten bleiben. Diese Arten siedeln ausschließlich in dem Gehölzstreifen.

Entsprechend der festgestellten ganzjährig geschützten Reviere ergibt sich die Notwendigkeit zur Anbringung von mind. einer Halbhöhlenbrüterniststätte für den Hausrotschwanz.

Der Lebensraum der Amphibien besteht aus verschiedenen Teillebensräumen. Es wird zwischen „laichplatztreuen“ Arten, die das Gewässer aufsuchen in dem die Larvalentwicklung erfolgte, und „Laichplatzvagabunden“, ohne enge Bindung zu einem bestimmten Laichgewässer unterschieden. Eine Begehung fand zum Beginn der Laichzeit der Frühlaicher statt. Es konnten keine Arten nachgewiesen werden. Auf Grund der fehlenden Ufervegetation und der vorhandenen Fische wird eine Eignung als Laichgewässer in dem betroffenen Uferabschnitt des „Notte-Kanals“ ausgeschlossen. Das Auftreten einzelner Tiere, wie Teichfrösche, erscheint möglich. Im Rahmen der Planungen sollte das Ufer des „Notte-Kanals“ in seiner jetzigen unverbauten Art erhalten bleiben.

Nachweise, inkl. Fraßspuren bzw. Exkremete, der an Gewässer gebundenen europarechtlich geschützten Arten Biber *Castor fiber* und Fischotter *Lutra lutra* erfolgten nicht. Auf Grund der Verbreitung und Lebensraumsprüche der Arten wird eingeschätzt, dass beide Arten den „Notte-Kanal“ besiedeln. Aus diesem Grund sollten Beeinträchtigungen bzw. Verbauungen des „Notte-kanals“ bzw. der Ufer unterbleiben, um die Verbundfunktion des „Notte-kanals“ für die genannten sowie weitere an Fließgewässer gebundene Arten zu erhalten.

Ebenfalls im Gehölzstreifen entlang des „Notte-Kanals“ stehen mehrere Alteichen, die den Brutbäumen des Großen Heldbocks entsprechen könnten. An den Bäumen konnten keine Bohrlöcher gefunden werden, die auf eine Besiedelung durch diese streng geschützte FFH-Art hinweisen. Auch erscheinen die Eichen gegenwärtig noch zu vital für eine Besiedelung durch den Heldbock. Vorkommen der Art aus der Umgebung sind nicht bekannt.

II PLANINHALT

1. Intention der Planung

Der städtebauliche Entwurf, der mit dem Bebauungsplan „Wohnen am Schloss Zossen“ ermöglicht werden soll, wurde von der Sypereck Gesellschaft von Architekten mbH erarbeitet. Vorgesehen sind 2-4 Zimmer-Wohnungen in den 15 Stadtvillen unterschiedlicher Bautypen. Die Aufstellung der Bebauungsplans „Wohnen am Schloss Zossen“ verfolgt folgende Ziele:

- die Wiedernutzbarmachung eines zum Großteil leerstehenden Geländes,
- Entsiegelung der zu 90 Prozent versiegelten Flächen im Plangebiet,
- Sicherung des Wohnbedarfs der Stadt Zossen,
- Schaffung eines attraktiven und lebendigen Wohnquartiers,
- Schaffung einer Grünachse als Verbindungselement sowie ein behutsamer Umgang mit der umliegenden Landschaft (FFH-Gebiet und Landschaftsschutzgebiet),
- Anschluss an das vorhandene Straßennetz (die Fischerstraße und die Kirchstraße),
- Planung einer verkehrsberuhigten und fußgängerfreundlichen Nachbarschaft.
-

2. Begründung der einzelnen Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Wohnnutzung wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind „Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“. Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind aufgrund des Wohncharakters im Plangebiet nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung/ Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

Als qualifizierter Bebauungsplan trifft der Bebauungsplan alle verbindlichen Regelungen hinsichtlich des Maßes der Nutzung. Dieses wird im Plangebiet über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Das zur Festsetzung vorgesehene Maß der Nutzung korrespondiert mit der vorgesehenen Anzahl der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

Im allgemeinen Wohngebiet ist die Zahl der Vollgeschosse auf vier festgesetzt, wobei die Höhenentwicklung/ Anzahl der zulässigen Vollgeschosse des benachbarten Seniorenheims aufgegriffen wird.

Das vierte Geschoss ist dabei gestaffelt gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 auszubilden: „Im allgemeinen Wohngebiet ist das zulässige vierte Vollgeschoss teilweise zurück zu staffeln, dabei darf das Geschoss 75% der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.“ Durch die Abstufung des vierten Geschosses wird bewirkt, dass das vierte Vollgeschoss in seiner Massivität deutlich eingeschränkt wird und so insgesamt ein lockereres Erscheinungsbild entsteht, das Bezug nimmt auf die Bebauung in der Kirchstraße.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 5 auf 0,4 festgesetzt. In diesen Bereichen, also auf gut 60% der Bauflächen, wird folglich die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO hinsichtlich der Grundflächenzahl eingehalten. Dies trifft nicht zu für die mit 0,5 festgesetzte Grundfläche im Baugebiet WA 3 und mit 0,6 festgesetzt in den Wohngebietsteilen WA 2 und WA 4, die etwa 40% der Baugebiete ausmachen.

In Bezug auf die Geschossflächenzahl (GFZ) wird die Obergrenze der BauNVO im Baugebiet WA 1 mit einer GRZ von 1,2 eingehalten. In den übrigen Baugebieten wird die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit Werten von 1,5 (WA 5), 1,8 (WA 3) und 2,0 (WA 2, WA 4) überschritten.

Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO können gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und „nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“

Hinsichtlich der hohen Dichte der festgesetzten GFZ ist in die Abwägung einzustellen, dass im Plangebiet eine private Grünfläche in der Größe von gut 2100 m² zur Festsetzung vorgesehen ist. Der geplanten Gebäude ist der großzügigen privaten Grünfläche geschuldet. Angenommen das die private Grünfläche den Baugebieten zugerechnet bzw. als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wäre, würde die Grundflächenzahl (GRZ) der gesamten Baugebiete bei 0,35 liegen und damit deutlich unter der Obergrenze. Dies entspricht aber nicht dem Grundgedanken des Konzepts eine Grünachse zu schaffen, die einerseits einen Bezug zur umliegenden Landschaft und gleichzeitig einen Raum für Erholung bieten soll.

Der Gesetzgeber hat die Überschreitungsmöglichkeiten der Obergrenze der BauNVO erleichtert.

Die Überschreitung aus „besonderen städtebaulichen Gründen“ wurde aufgegeben, es reichen „städtebauliche Gründe“ aus. Mit Rückblick auf das Verhältnis der Überschreitungsmöglichkeiten des Abs. 2 zu den Obergrenzen des Abs.1 bedarf es spezifischer städtebaulicher Gründe. Die Gründe müssen sich aus den städtebaulichen Zielen, die mit dem jeweiligen Bebauungsplan verfolgt werden aus den örtlichen Gegebenheiten ergeben. Sie müssen sich von dem unterscheiden, was den Obergrenzen des Abs.1 im Regelfall zu Grunde liegt. Die ist hier der Fall.

Im Einzelnen ist die Überschreitung der Nutzungsmaße durch folgende städtebauliche Gründe bedingt:

- Die städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO hinsichtlich Geschossflächenzahl (GFZ) liegen in der Deckung des Bedarfs an Wohnraum. Zossen liegt im Einzugsgebiet Berlins und ist mit der Hauptstadt durch die Regionalbahn unmittelbar erschlossen. Das Plangebiet bietet mit seiner unmittelbaren Nachbarschaft zum Ortskern und gleichzeitiger Einbettung in den Landschaftsraum sowie fußläufigen Anschluss an den Regionalverkehr besondere Standortqualitäten, die es für einen verdichteten Städtebau prädestinieren. Damit wird dem Ziel eines nachhaltigen Städtebaus entsprochen.
- Die städtebaulichen Gründe für der Überschreitung der Obergrenzen des §17 Abs.1 BauNVO hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) liegen im Wesentlichen im engen Zuschnitt der Baugebiete/ Baugrundstücke und Aussonderung einer eigenständigen Grünanlage durch Festsetzung privater Grünflächen zur Sicherstellung eines städtebaulichen Qualitätsmerkmals. Hätte der Plangeber diese über 2100 m² großen Flächen in die Baugebiete einbezogen, wären die Obergrenzen der GRZ fast überall eingehalten worden.
- Durch die Neuordnung des Geländes wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt und das Ortsbild verbessert, indem ein für diese Lage untypischer, kompakter und leerstehender Gebäudekomplex abgerissen und durch eine kleinteilige Gebäudestruktur ersetzt wird, die die bauliche Struktur des nahen Ortskerns aufgreift.
- Durch das Vorhaben erfolgt eine Wiedernutzbarmachung einer bereits baulich intensiv genutzten Fläche. Die bodenordnenden Maßnahmen wie Abriss und Entsiegelung sind mit ganz erheblichen Aufwendungen verbunden, die es rechtfertigen, dass das Plangebiet wieder für eine baulich angemessene Verdichtung zur Verfügung gestellt wird.

Maßnahmen und Umstände zum Ausgleich der Dichte, die sicherstellen, dass keine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt

Die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO setzt voraus, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Ein Indikator, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt sein könnten liegt u.a. dann vor, wenn die Abstandsflächen innerhalb des Plangebietes nach Maßgabe Bauordnung nicht eingehalten werden (können).

- Dies ist vorliegend nicht der Fall, da der Bebauungsplan keine Regelung beinhaltet, die die Abstandsflächenregelung der Bauordnung außer Kraft setzen. Der Abstand zwischen den Stirnseiten der Gebäude beträgt mindestens 9,2 m und maximal 14 m. Eine Überdeckung von Abstandsflächen benachbarter Gebäude ist ausgeschlossen bzw. es ist der Nachweis erbracht worden, dass die Abstandsflächen überall eingehalten werden können.
- Die Anforderungen, die durch das Maß der Nutzung berührt werden können, beziehen sich dabei insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsstätten. Die Stellung der Baukörper, gesichert durch Baugrenzen, bietet eine sehr gute Voraussetzungen für die Wahrung der genannten Belange. Es handelt sich um freistehende Baukörper, die durch ihre großzügigen Abstände zueinander, durch private Grünflächen und großzügig bemessene öffentliche Verkehrsflächen ein hohes Maß an Belichtung und Belüftung der Räume gewährleisten. Die natürliche Sonneneinstrahlung kann an allen Fassadenseiten der Gebäude erfolgen.
- Auch die umliegenden offenen Landschaftsräume im Norden und Nordosten des Plangebietes begünstigen eine gute Belichtung und hervorragende Belüftung der zukünftigen Wohnungen.
- Ausgleichend wirkt sich auch der Umstand aus, dass das Plangebiet direkt an einen Landschaftsraum angrenzt. Die Lage am „Notte-Kanal“ bietet ein hohes Maß an Erholungspotential. Die umliegenden Grünflächen stellen eine zusätzliche Standortqualität des Wohnquartiers dar. Hinzu kommt, dass das Plangebiet selbst über eine großzügige private Freifläche im Gebiet verfügt, welche dem Aufenthalt und der Erholung der künftigen Benutzer /Bewohner im Freien dient.
- Durch die ruhige Lage am Ortsrand - frei von Durchgangsverkehr- ist eine weitere gute Rahmenbedingung für eine besondere Wohnqualität gegeben.
- Durch die vorgesehene Umnutzung eines ehemaligen Einzelhandelsstandortes in einen Wohnstandort wird eine größere Verträglichkeit mit den umgebenden Nutzungen herge-

stellt. In der direkten Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich dem Wohnen ähnliche Nutzungen, so dass keine wechselseitigen negativen Auswirkungen zu befürchten sind.

Die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse ist somit gewährleistet.

Die Ausgangssituation stellt ein typisches Zusammentreffen städtebaulicher Faktoren dar. Die oben aufgeführten Gründe, wie die Entsiegelung einer zur 90% stark versiegelten Fläche, die Wiedernutzbarmachung und Schaffung von Wohnraum mit solch einer Standortqualität, in Zentrums- und Bahnhofsnähe, die zur Belegung des Ortes Zossen beiträgt, können nicht als „allgemein“ und „austauschbar“ gewertet werden. Im Regelfall liegt nur eine der Standardqualitäten vor.

Maßnahmen und Umstände zum Ausgleich und zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt:

- Als grundlegender Abwägungstatbestand ist hinsichtlich der Überschreitung der Obergrenze der GRZ in die Abwägung einzustellen, dass es sich um eine im Bestand annähernd vollversiegelte Fläche handelt - ausgenommen der Gehölzstreifen entlang des „Notte-Kanals“ -, die durch die städtebauliche Neuordnung gegenüber der Ausgangssituation einer erheblichen Entsiegelung und Verbesserung in Bezug auf die Bodenfunktion und klimatischen Auswirkungen zugeführt wird. Da es sich um eine Wiedernutzung bereits genutzter Flächen handelt wird gerade dem bodenschützenden Belang im besonderen Maße Rechnung getragen.
- Dies gilt auch für die Wiedernutzung der bereits ausgebauten Erschließung durch die Fischerstraße, die zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden beiträgt, weil keine zum Plangebiet hinführenden Straßen geschaffen werden müssen.
- Mit der Festsetzung privater Grünflächen werden weiterer Flächen im Plangebiet (ca. 2100 m²) planungsrechtlich gesichert und dienen ausschließlich der Begrünung und Erholungsnutzung. Vorhandene Bäume in diesen Flächen - auch außerhalb der Flächen zur Erhaltung der Bepflanzungen – können erhalten werden. Gegenüber der Bestandssituation wird hier eine hundertprozentige Entsiegelung ermöglicht.
- Durch den Bebauungsplan wird der als Biotop eingeschätzte Gehölzstreifen entlang des „Notte-Kanals“ planungsrechtlich gesichert. Durch die Festsetzung der Erhaltungsbindung entlang des „Notte-Kanals“ werden Eingriffe in den Uferrandstreifen vermieden und die Erhaltung der Bestandsbäume und Sträucher verbindlich geregelt.
- Durch die Festsetzung, dass auf den Baugrundstücken und privaten Grünflächen Wege, Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, wird

zusätzlich die Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstücken gesichert und dem Belang des Bodenschutzes und der Grundwasserneubildung Rechnung getragen.

- Die Planung ermöglicht eine störungsfreie Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in den Bereichen der öffentlichen Verkehrsfläche und im Erdgeschoss einiger Wohngebäude. Dadurch wird die Unterbringung der Zufahrten und Stellplätze in den rückwärtigen Bereichen der Baugrundstücke vermieden. Dies trägt zur Ausbildung von ruhigen Gartenbereichen bei, die vor dem Einfluss von Immissionen geschützt werden und gärtnerische angelegt werden können.
- Die Entwicklung eines Wohnquartiers in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum trägt zu einer verkehrssparsamen Siedlungsstruktur bei und reduziert gleichzeitig nachteilige Umweltauswirkungen indem Emissionen und Immissionen vermieden werden. Auch die günstige Anbindung an den ÖV und ÖPNV in der unmittelbaren Nähe des Plangebiets wirkt sich positiv auf das Verkehrsaufkommen und die Umweltbelastungen im Plangebiet selbst sowie im näheren und weiteren Umfeld aus.

Es kommt durch die Planung zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die die geplante städtebauliche Struktur widerspiegeln, indem sie jedes der geplanten Gebäude abbilden. Ziel ist es, dadurch die gewünschte aufgelockerte Anordnung der einzelnen Baublöcke und ihre unterschiedliche Typologie planungsrechtlich zu sichern. Dies beinhaltet auch die keilförmige Anordnung um die vorgesehene private Grünfläche. Vorgesehen sind im Wesentlichen drei Bautypen.

So umfassen die Baugrenzen im Baugebiet WA 3 die geplanten Stadtvillen mit der Typbezeichnung 1 in einer Breite von 28,6 m und einer Tiefe von 15,2 m. Die Stadtvillen in den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 mit der Typbezeichnung 2 haben eine Länge von ca. 27 m bei einer Tiefe von 17 m und die Stadtvillen mit der Typbezeichnung 3 weisen eine Größe von 18 - 20 m bei einer Tiefe von 21 m auf. Die Stadtvillen mit den Typbezeichnungen 2 und 3 ordnen sich wechselseitig an der Planstraße 2 an. Die Abschrägung der Baugrenzen von zwei Baukörpern in den Baufeldern WA 1 und WA 5 sind auf die direkte Nachbarschaft zur vorhandenen Vegetation innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zurückzuführen, auf die die geplante Bebauung Rücksicht nimmt.

Die Baugrenzen sind etwas großzügiger gefasst, als dies der architektonische Entwurf vorsieht, um etwas Spielraum für die konkrete Projektentwicklung zu ermöglichen.

Um zusätzlich bauliche Erweiterungen wie Balkone, die über die Baugrenzen hinausgehen, planungsrechtlich zulässig zu machen, ist die textliche Festsetzung Nr. 1 aufgenommen worden. Diese lautet „Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der straßenseitigen Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.“ Hier soll insbesondere die Errichtung der Balkone, die über die öffentliche Verkehrsfläche zur straßenorientierten Seite hinausragen gesichert werden. Zur Überschreitung von Gebäudeteilen über die Baugrenze zu den benachbarten Grundstücken gelten die Bauordnungsrechtlichen Bauvorschriften gemäß § 6 BgbBO und § 23 Abs. 3 BauNVO.

Für das Plangebiet wird entsprechend dem § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind demnach Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser bzw. Hausgruppen mit einer maximalen Gebäudelänge von 50 m. Durch die Planung von Einzelhäusern in offener Bauweise wird zwischen den Gebäuden ein Abstand erzielt, der einen Geräuschpegel zwischen direkten Nachbarn ausschließt. Ein weiterer Vorteil der offenen Bauweise ist, dass alle Gebäudeseiten mit Fenstern versehen werden können, was zu mehr Tageslicht und gleichzeitig zu niedrigerem Energieverbrauch führt.

1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind im Sinne der § 14 BauNVO untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet liegenden Grundstück oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

In dem allgemeinen Wohngebiet können Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Dies ermöglicht eine flexible Anordnung der Nebengebäude im Plangebiet.

Unabhängig vom Planungsrecht ist bei der Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpen folgendes zu beachten: „Innerhalb des B-Plangebietes können für Wärmepumpenanlagen je Grundstück nur Bohrungen für Erdwärmesonden mit einer Tiefe bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze wasserbehördlich zugelassen werden. Diese Tiefenbegrenzung ist einzuhalten. Geringere Tiefen sind möglich“.

1.5 Verkehrsflächen, Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Fischerstraße erschlossen. Hier knüpft die Planstraße 1 an und verläuft parallel zur südöstlich gelegenen Grundstücksgrenze. Beidseitig der Straße sind Querparkstreifen und Fußgängerwege geplant.

Von der Planstraße 1 zweigt in Richtung Norden die Planstraße 2 ab. Um einen fließenden Verkehr im Plangebiet zu gewährleisten ist die Planstraße 2 ringförmig angedacht. Auch hier sollen die Fußwege beidseitig, zwischen den geplanten Stellplätzen und den Wohnhäusern verlaufen. In beiden Planstraßen ist eine Fahrbahnbreite von 5,5 m vorgesehen, die einen Begegnungsfall zwischen PKW und LKW bei niedriger Geschwindigkeit ermöglicht.

Im ganzen Plangebiet soll eine weiche Separation von Straßen, Fußwegen und Parkplätzen erfolgen. Eine genaue Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt nicht im Bebauungsplan, sondern wird im Rahmen des Erschließungsvertrags zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger gesichert.

1.6 Ruhender Verkehr

Es wird für jede errichtete Wohneinheit ein Stellplatz geschaffen. Der Nachweis über eine Versorgung mit einem Stellplatz je Wohneinheit muss im Rahmen des Bauantrags erbracht werden.

1.7 Grünfläche, Bindungen für Bepflanzungen

private Grünfläche

Im Plangebiet wird zwischen den Baugebieten WA 2 und WA 4 eine private Grünfläche festgesetzt. Diese wird durch die Planstraße 2 in zwei Bereiche geteilt. Die insgesamt ca. 2.100 m² große Fläche bietet den Bewohnern einen Raum zur Erholung und zur aktiven Nutzung der Freifläche. Auf der privaten Grünfläche sind keine Stellplätze und Zufahrten beabsichtigt. Gleichzeitig wertet diese die Qualität des Wohnraumes und der umliegenden Begabung auf.

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

Entlang der Uferkante des „Notte-Kanals“ wird auf den uferseitigen Grundstücksflächen WA 1 und WA 5 eine Erhaltungsbindung für Bäume und Sträucher festgesetzt, wodurch eine Fällung der bestehenden Bäume und Sträucher im Uferbereich vermieden wird. Auch auf die Planung eines Fußweges entlang des Ufers wird verzichtet.

Die Uferbereiche im Geltungsbereich weisen eine sehr heterogene Topographie auf. Sie werden als wertvolle Lebensräume eingeschätzt, die insbesondere im Zusammenhang mit den angrenzenden Schutzgebieten Habitatpotential für viele Arten bieten. Durch die Festsetzung soll genügend Abstand zwischen den zukünftigen Gebäuden und dem Gewässer gewährleistet werden und gleichzeitig der Schutz für das Habitat sichergestellt werden. Diese beginnt mit der westlichen Grundstücksgrenze des Plangebiets und endet an der bestehenden Bordsteinkante der Umfahrungsstraße des Einzelhandelszentrums.

Die Festsetzung der Erhaltungsbindung basiert auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11-13 für das „Einzelhandelszentrum Zossen“ vom 02.1993. In den damaligen Vorhaben- und Erschließungsplan wurde entlang des „Notte-Kanals“ bis hin zur Bordsteinkante der Umfahrungsstraße eine Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung festgesetzt und später umgesetzt. Um den „Ist Zustand“ aufzugreifen und damit die bestehenden Bäume und Sträucher am Ufer des „Notte-Kanals“ zu sichern wurde die bestehende Bordsteinkante aufgegriffen, generalisiert und als Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt.

Bei einem Vororttermin mit dem Umweltamt/ Wasser, Boden und Abfall des Landkreises Teltow-Fläming wurde die Böschungsoberkante ermittelt und auf ca. 1 m ab der Uferlinie festgelegt. Um genügend Abstand zwischen den zukünftigen Gebäuden und dem Gewässerrandstreifen zu gewährleisten wurde die bestehende Bordsteinkante als Baugrenze angenom-



men, wodurch eine Beeinträchtigung des Gewässerrandstreifens beim Bau der Stadtvillen sowie zukünftigen Renovierungsarbeiten verhindert werden kann.

Abb.: Bestandsituation am „Notte-Kanal“, Foto: BSM, Stand: 03.2017

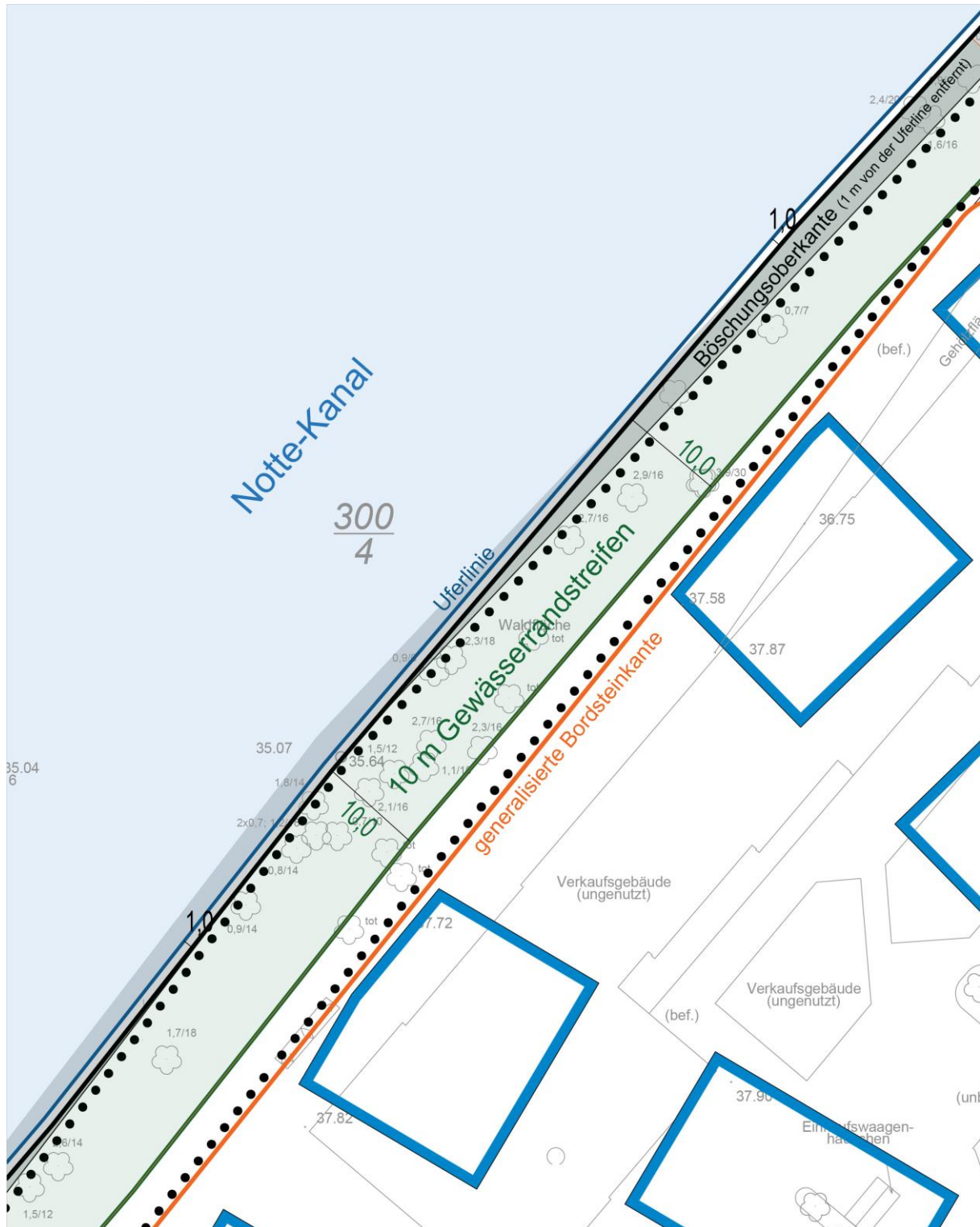


Abb.: Uferbereich am „Notte-Kanal“, Zeichnung: BSM, Stand: 03.2017

Das Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde teilte mit Schreiben vom 07.02.2017 folgendes mit: „Die im Bereich des B-Plans stehenden Bäume und Gehölze sind gemäß § 1 BaumSchVO TF geschützt und demzufolge zu erhalten. Das Bauvorhaben ist so zu planen, dass so wenig wie möglich Bäume und Gehölze tangiert werden.“

Der Bebauungsplan sieht eine Fällung von Bäumen und Gehölzen im Uferbereich des Plangebiets nicht vor. Sollten entgegen der Festsetzung zur Erhaltungsbindung im Uferbereich trotzdem Fällungen von Bäumen vorgenommen werden, ist neben dem Baumschutz ebenfalls der Status der Fläche als geschütztes Biotop zu berücksichtigen, so dass ggf. eine Ausnahme nach § 30 BNatSchG bei der UNB beantragt und für entsprechende Kompensation gesorgt werden muss.

1.8 Weitere Grünfestsetzungen, Maßnahmen zum Bodenschutz

Befestigung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau

Die Versickerung des Niederschlagswassers soll durch wasserdurchlässige Flächen auf den Baugrundstücken und privaten Grünflächen erfolgen. Hierfür sieht das Plangebiet genügend Flächen vor. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser soll unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden. Dazu wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung Nr. 2 getroffen: „Auf den Baugrundstücken sowie innerhalb der privaten Grünflächen sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.“

Als gering belastet gelten die Niederschlagsabflüsse von Dachflächen in Wohngebieten, Terrassenflächen, Rad- und Gehwegen oder wenig befahrenen Verkehrsflächen (z.B. Wohnstraßen). Das Versickern des Niederschlagswassers stellt eine Grundwasserbenutzung dar. Deshalb hat die Wasserbehörde zu prüfen, ob hiervon eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgehen kann. Für das Versickern ist deshalb grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde beim Landratsamt einzuholen.

III FLÄCHENBILANZ

Allgemeines Wohngebiet (WA 1) (davon Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern)	4.426 m ² (814 m ²)
Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	1.269 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA 3)	2.302 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA 4)	1.278 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA 5) (davon Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern)	3.682 m ² (575 m ²)
Öffentliche Verkehrsfläche	5.313 m ²
Private Grünfläche (davon Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern)	2.121 m ² (447 m ²)
Geltungsbereich gesamt	20.391 m²

IV VERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Stadt Zossen erfolgte am 05.10.2016 (Nr. 052/16)

Frühzeitige Behördenbeteiligung und Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 09.01.2017 bis zum 09.02.2017.

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.06. bis zum 10.07.2017.

Beteiligung der Behörden und Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.06.- 10.07.2017

V RECHTSGRUNDLAGEN

Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmal aus der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Teltow-Fläming mit dem Stand vom 31.12.2015

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Brandenburgische Bauordnung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 14]).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 30. Juni 2017 (BGB. I S. 1474).