

**Stadt Zossen, Ortsteil Wünsdorf
Bebauungsplan 44/03-a
„Am Bahnhof“ – 1. Änderung**



Begründung
nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 18.06.2012
Ergänzung der Auflagen der Genehmigung der höheren Ver-
waltungsbehörde vom 04.06.2012 (Aktenz.: 61.04.12)

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis	5
2. Abgrenzung, Größe und derzeitig festgesetzte Nutzung der einzelnen Änderungsbereiche im rechtgültigen B-Plan	6
2.1 Änderungsbereich 1	6
2.2 Änderungsbereich 2	6
2.3 Änderungsbereich 3	7
3. Vorbereitende Bauleitplanung, übergeordnete Landesplanung, informelle und Fachplanungen	7
3.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung	7
3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
4. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes	7
5. Planinhalt und Festsetzungen für die einzelnen Änderungsbereiche	8
5.1 Änderungsbereich 1	8
5.1.1 Art und Maß der Nutzung Änderungsbereich 1	8
5.1.2 Straßenverkehrsfläche im Änderungsbereich 1	9
5.1.3 Sonstige Festsetzungen im Änderungsbereich 1	10
5.1.4 Festsetzungen zum Schutz vor Lärm im Änderungsbereich 1	10
5.2 Änderungsbereich 2	11
5.3 Änderungsbereich 3	11
5.4 Textliche Festsetzungen bezogen auf die 1. Änderung	11
5.5 Nachrichtliche Übernahmen	14
5.6 Hinweise	14
6. Umweltbericht	15
6.1 Einleitung	15
6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	15
6.1.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	16
6.1.2.1 Untersuchungsgegenstand	16
6.1.2.2 Räumliche Abgrenzung	16
6.1.2.3 Inhaltliche Abgrenzung (Umwelterheblichkeit)	17
6.1.3 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung	18
6.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
6.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	20
6.2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes	31
6.2.3 Anwendungsbereich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	33
6.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	37
6.3 Zusätzliche Angaben	38
6.3.1 Beschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf	38
6.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	38
6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	39
7. Flächenverteilung der Änderungsgebiete	39
8. Beteiligungsverfahren	40
8.1 Beteiligung der Öffentlichkeit	40
8.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	40
8.3. Satzungsbeschluss	41
9. Maßnahmen zur Verwirklichung	41
9.1 Maßnahmen der Bodenordnung und Grundstückserwerb bezogen auf die Änderungen ...	41
9.2 Durchführung von Abrissmaßnahmen und Herstellung der Verkehrsanlagen im Änderungsbereich 1	42
10. Wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung	42
10.1 Verkehrliche Auswirkungen	42
10.2 Auswirkung auf Natur und Landschaft	42
10.3 Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt	42

11. Rechtsgrundlage	42
Anlagen zur Begründung	45

1. Anlass und Erfordernis

Der Bebauungsplan 44/03-a „Am Bahnhof“ im Ortsteil Wünsdorf, der seit dem 16. Juli 2003 rechtskräftig ist, stellt die planungsrechtliche Grundlage der Entwicklung des Ortsteilzentrums dar. Das Bebauungsplangebiet „Am Bahnhof“ liegt an der Nahtstelle zwischen den Gemeindeteilen Wünsdorf und Waldstadt und wurde in der Vergangenheit militärisch genutzt bzw. war militärisches Sperrgebiet.

Für die Neugestaltung des künftigen Zentrums von Wünsdorf lobte die Gemeinde einen städtebaulichen Ideenwettbewerb aus. Ziel des Wettbewerbes war die Schaffung eines städtebaulichen Ensembles,

- das den besonderen Anforderungen - atmosphärisch, gestalterisch, verkehrstechnisch und baurechtlich - an den zukünftigen „Kern“ des Ortsteils Wünsdorf gerecht wird,
- eine Verbindung zwischen dem „Dorf“ Wünsdorf und dem ehemaligen Militärgelände Waldstadt herstellt,
- den Ortseingang an der Berliner Allee (B 96) eindeutig definiert und ablesbar macht sowie
- die vorhandenen städtebaulichen Räume so umstrukturiert, dass die künftige funktionale Bedeutung dieses Bereiches unterstrichen wird¹.

In Anlehnung an das städtebauliche Konzept des 1. Preisträgers wurde der Bebauungsplan erarbeitet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umfassende Neuordnung und Entwicklung des Zentrumsbereichs zu schaffen. Allerdings wurde zum damaligen Zeitpunkt auf die vollständige Einbeziehung aller nördlichen Brachflächen in den Bebauungsplan verzichtet, um die Umnutzungsaktivitäten entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen Am Bahnhof und der Bahnhofsstraße zu konzentrieren.

Das zwischenzeitliche Bestreben, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren zu ändern, wird von der Stadt nicht weiterverfolgt, da der Geltungsbereich des Änderungsplans auf die gesamten bebauten Flächen (Gebäudeensemble an der B 96) und die im Norden vorhandenen Brachflächen ausgedehnt wurde.

In der Stadt Zossen waren in der vergangenen Zeit immer wieder Investoren vorstellig, die sich für eine Gewerbeansiedlung auf den Brachflächen interessiert zeigten. Doch der vorhandene, insbesondere schlechte bauliche Zustand der Gebäude und Anlagen, sowie die fehlende öffentliche Erschließung stellten sich als wesentliches Hindernis für die Umsetzung der möglichen Investitionen heraus.

Im Rahmen des Konjunkturpakets zur Stabilisierung der Wirtschaft hat die Stadt Zossen, die Bäumung der nördlichen Brachfläche vorgenommen und beschlossen über die Änderung des Bebauungsplans die Grundlage für die Neuordnung (neues Baurecht und innere öffentliche Erschließung) für eine überwiegend gewerbliche Ansiedlung zu schaffen, die die Zielstellung des geplanten Ortszentrums sowohl städtebaulich gestalterisch als auch funktional erfüllt.

Gleichzeitig sollen im Rahmen der Änderungen die Nutzungsmöglichkeiten den derzeitigen Erfordernissen angepasst werden. Nutzungsarten für die es keine Nachfrage mehr gibt, z. B. Kerngebiet sollen nicht mehr vorgehalten werden. Weitere Änderungserfordernisse betreffen ehemals festgesetzte Erschließungsstraßen und öffentliche Grünflächen sowie Wegerechte, die sich aus verschiedenen Gründen als nicht umsetzbar erwiesen haben. Insgesamt sind 3 Bereiche von Änderungen betroffen, wobei es sich um folgende Änderungen handelt:

- Das Plangebiet wird nach Norden erweitert und als Gewerbe- und Mischgebiet mit einer neuen inneren Erschließung ausgewiesen.
- Die Festsetzung der Grünflächen als Vorhaltetrasse für eine Straßen- bzw. Wegeverbindungen in Richtung Norden wird in Randlage so nicht mehr benötigt. Nördlich vom Plan-

¹ Amt Zossen für Gemeinde Wünsdorf; Auslobungsbroschüre zum Städtebaulichen Ideenwettbewerb, Februar 1998

gebiet ist vorerst keine weitere bauliche Entwicklung geplant. Auch wäre eine Randlage für eine mögliche Erschließung uneffektiv.

- Die innere Erschließung soll über eine neu auszuweisende Planstraße A erfolgen, die im Norden in einer Wendeanlage endet, wobei als Option eine Fortführung nach Norden möglich bleiben soll.
- Die vorhandenen Grünflächen im Norden sollen als Flächen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erhalten werden. Darüber hinaus soll ein Grünstreifen zwischen der gewerblichen Nutzung und der inzwischen realisierten Kindertagesstätte im östlichen Mischgebiet als Verbindung und Puffer geschaffen werden. Die Flächen mit Bindung und Erhalt der Bepflanzung werden neu bewertet. Flächen die eine gewerbliche Nutzung zu stark beeinträchtigen werden nicht weiter festgesetzt.
- Die Änderung des geplanten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist erforderlich, da mit dem Verkauf des Flurstücks 188 (Grundlage: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß Beschluss-Nr. 045/07 der SVV vom 24.04.2007) auf die Sicherung des Rechts und die Einschränkung der Nutzbarkeit verzichtet wurde. Zur Sicherung einer sinnvollen Erschließung der rückwärtigen Grundstücke ist eine Veränderte Führung erforderlich. Mit o. g. Beschluss hat sich die EWZ zur Planänderung verpflichtet.
- Außerdem wurden die Planungen des Bahnhofsumfeldes hinsichtlich der Anordnung der Park & Ride-Anlagen geändert. Da in der Zwischenzeit an anderer Stelle Park & Ride-Plätze errichtet wurden, wird die im Bebauungsplan enthaltene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für diesen Zweck nicht mehr benötigt.
- Im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Heeresbäckerei soll durch eine veränderte Gebietsausweisung eine gewisse Flexibilität erreicht werden.
- Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets und in dessen Nachbarschaft sollen auf der Grundlage eines Fachgutachtens in den einzelnen Gewerbegebieten Emissionskontingente festgesetzt werden.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt entsprechend der Bestimmungen des BauGB.

2. Abgrenzung, Größe und derzeit festgesetzte Nutzung der einzelnen Änderungsbereiche im rechtgültigen B-Plan

2.1 Änderungsbereich 1

Der Änderungsbereich 1 umfasst die gesamten Flächen nördlich der Straße „Am Bahnhof“ des rechtskräftigen B-Plans mit Ausnahme der westlichen Bahnflächen. Die im Norden angrenzenden Brachflächen bis einschließlich der Flurstücke 1090 und 1091 (Weg) werden in den Geltungsbereich neu aufgenommen. Der Geltungsbereich verläuft entlang dieser Flurstücksgrenzen in Ost-Westrichtung zwischen Bundesstraße und den Bahnanlagen. Der Geltungsbereich des Änderungsbereichs 1 umfasst 18,16 ha.

Bisher waren öffentliche Grünflächen zur Freihaltung für eine geplante Straßentrasse nach Norden bzw. als Grünraum- und Wegeverbindung, Gewerbegebiete und Kern- und Mischgebiete sowie öffentliche Straßenflächen festgesetzt. Betroffen von der Änderung sind die gesamten Flächen nördlich der Straße „Am Bahnhof“, insbesondere die Planstraßen A und B in der Lage, das MK, die GE 1 bis 5 sowie das MI 2 des rechtskräftigen B-Plans.

Im Änderungsplan dagegen wird aufgrund der neuen Abgrenzung und Festsetzungen eine neue Gliederung der Baugebiete erforderlich. Es werden die Mischgebiete MI 1 und MI 2 sowie GE 1 bis GE 13 festgesetzt. Die Planstraße B entfällt und die Planstraße A wird in veränderte Lage festgesetzt.

2.2 Änderungsbereich 2

Der Änderungsbereich 2 liegt südlich der Straße „Am Bahnhof“ und betrifft das Mischgebiet MI 3, die öffentliche Grünfläche in Richtung Poststraße sowie das Allgemeine Wohngebiet WA 1 und Teile des WA 2. Der Änderungsbereich ist insgesamt ca. 0,51 ha groß. Im Änderungsplan sind dies das MI 3a und das WA 3

2.3 Änderungsbereich 3

Der Änderungsbereich 3 liegt im Südwesten des Bebauungsplangebiets zwischen Straße „Am Bahnhof“ und der Straße „Zum Bahnhof“ (ehemals Bahnhofstraße) und betrifft die Mischgebiete MI 5 und 6 und das Allgemeine Wohngebiet WA 3. Der Änderungsbereich umfasst 1,62 ha.

Im Änderungsplan sind die Bezeichnungen der Baugebiete WA 3a, MI 5a und MI 6. Von der Änderung sind nicht die geplante Nutzung sondern das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie die Bauweise betroffen.

3. Vorbereitende Bauleitplanung, übergeordnete Landesplanung, informelle und Fachplanungen

3.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Zossen bzw. des Ortsteils Wünsdorf werden derzeit erarbeitet. Die Inhalte des B-Plans stehen nicht im Widerspruch zu den geplanten Flächenausweisungen des FNP. Es werden Gewerbe-, Wohn- und gemischte Bauflächen (allgemeine Art der Nutzung) im FNP dargestellt.

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat im Schreiben vom 17.08.2009 bestätigt, dass die Planänderung (Stand: 16.06.2009) den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen und an die Ziele des Landesentwicklungsplans Berlin – Brandenburg (LEP B-B) angepasst ist.

Im Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 01.12.2011 wird mitgeteilt, dass die 1. Änderung des B-Plans Nr. 44/03a „Am Bahnhof“ (Stand 11.11.2011) an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

4. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

Im Verlauf der Entwicklung der letzten Jahre haben sich die Rahmenbedingungen, die die Grundlage für die Planungsziele und die daraus resultierenden Festsetzungen des Bebauungsplans waren, verändert. Die Entwicklung des Ortsteils Wünsdorf und insbesondere des Gemeindeteils Waldstadt konnte aufgrund der fehlenden Nachfrage bestimmter Nutzungsarten nicht so dynamisch vollzogen werden, wie ehemals geplant. Sowohl der Ausbau der einzelnen Behördenzentren als auch die Ansiedlung weiterer Bewohner erfolgte nicht in dem Maße, wie ursprünglich prognostiziert.

Diese veränderte Entwicklung hat sich ebenfalls auf die Entwicklung der Flächen in dem neu geplanten Ortszentrum ausgewirkt. Der Bedarf insbesondere an Verkaufsraumflächen, die im Kerngebiet und den Mischgebieten geplant waren, ist in dieser Größenordnung nicht mehr vorhanden. Auch stellte sich bisher der schlechte bauliche Zustand der Gebäude und Anlagen als hinderlich für eine gewerbliche Nachnutzung heraus. Die erforderlichen Grundstücksneuordnung (Abriss maroder Gebäude und Neuerschließung des nördlichen Teils) scheiterte bisher an den finanziellen Möglichkeiten der Kommune und der Haltung einzelner Grundstückseigentümer (Insolvenzverwalter). Vor diesem Hintergrund lies sich bisher eine grundlegende Neuordnung, wie im Ursprungsplan vorgesehen, wirtschaftlich nicht darstellen und damit rechtfertigen.

Mit dem Abriss der maroden Gebäude und Anlagen und dem Grundstückserwerb durch die Stadt Zossen im Änderungsbereich 1 ergeben sich neue Rahmenbedingungen und Möglichkeiten für die Entwicklung des Gebiets. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll nun auf diese neuen Rahmenbedingungen reagiert werden. Für den gesamten nördlichen Bereich soll über den B-Plan Baurecht und die Grundlage für eine neue Erschließung geschaffen werden, die zeitnah hergestellt werden soll.

Durch die veränderte Nutzungs- und Flächenausweisung und Abgrenzung der Bauflächen soll eine höhere Flexibilität erreicht werden. Auch besteht die Notwendigkeit der Stadt auf Entwicklungen zu reagieren, die im Widerspruch zu der geplanten Zielstellung – Entwicklung eines urba-

nen, gestalterisch und funktional vielfältigen Ortszentrums – entgegenzuwirken. Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen des „Erneuerbaren Energiegesetzes“ (keine Förderung bzw. gesicherte Einspeisevergütung von Solaranlagen im Außenbereich) gibt es einen erhöhten Druck auf Konversionsflächen, die bisher für Investoren uninteressant waren. Da diese Nutzung mit der beabsichtigten Gewerbe- und Mischgebietsentwicklung eines Ortszentrums sowohl gestalterisch als auch funktional nicht vereinbar ist, soll die Errichtung von eigenständigen Solar- und Photovoltaik im Geltungsbereich des B-Plans „Am Bahnhof“ ausgeschlossen werden.

Für die Errichtung von großflächigen Solar- und Photovoltaikanlagen stehen im Stadtgebiet an anderer Stelle ausreichend Flächen zur Verfügung, die im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt bzw. teilweise in B-Plänen bereits planungsrechtlich gesichert sind.

Die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen als Grünverbindungen soll die Gebietstypen gliedern und als Ersatz für Flächen dienen, die zugunsten einer wirtschaftlichen Gewerbeentwicklung aufgegeben wurden. Wertvolle Flächen in Randlage sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Da die Baudichte im Wesentlichen nicht erhöht wird, bleibt das Ziel, den Waldstadtcharakter zu erhalten, trotzdem möglich. Für die Grundstücksentwicklung werden allerdings größere Spielräume in der Freiflächengestaltung eröffnet, wenn die Grünflächen in den Baugebieten nicht mehr lagegenau festgesetzt werden.

Die als Park & Ride-Anlagen geplante Fläche soll ebenfalls für eine Gewerbeansiedlung genutzt werden.

Mit den geplanten Nutzungsänderungen in den einzelnen Teilbereichen soll insgesamt eine höhere Flexibilität zukünftiger Nutzungsmöglichkeiten erreicht werden. Allerdings sollen in den Misch- und Gewerbegebieten keine großflächigen Solar- bzw. Photovoltaikanlagen zugelassen werden, da diese Nutzung dem innerörtlichen Standort und der Zielstellung der Entwicklung des Ortszentrums nicht entsprechen.

5. Planinhalt und Festsetzungen für die einzelnen Änderungsbereiche

5.1 Änderungsbereich 1

Im Änderungsbereich 1 wird eine grundlegende Neuausweisung der Flächen angestrebt. Der überwiegende Teil der Flächen soll der Ansiedlung von Gewerbe dienen. Im nordöstlichen Teil ist eine Mischnutzung vorhanden, die auch weiterhin gesichert werden soll.

5.1.1 Art und Maß der Nutzung Änderungsbereich 1

Im Bereich der Berliner Allee (B 96) und an der Ecke zur Straße „Am Bahnhof“ ist aufgrund der vorhandenen Bebauung bereits eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe vorhanden, die durch die Festsetzung als Mischgebiet MI 1 und MI 2 gesichert werden soll. Auf die Ausweisung eines Kerngebiets wird verzichtet, da in absehbarer Zeit kein Bedarf bzw. keine Realisierungsmöglichkeiten gesehen werden. Mit dem Neubau des Alten- und Pflegeheims sind die Nutzungsziele hier klar definiert. Im Norden hat die Stadt eine KITA errichtet, so dass hier ebenfalls ein Mischgebiet festgesetzt wird.

Auf die Ausweisung von Mischgebieten entlang des weiteren Verlaufs der Straße „Am Bahnhof“ wird verzichtet, da eine gewerbliche Nachnutzung der vorhandenen Gebäude überwiegt. Eine verträgliche Einordnung einer Wohnnutzung in die vorhandene Gebäudestruktur erscheint nicht umsetzbar und ist auch nicht erforderlich, da in anderen Gebieten des Ortsteils genügend Flächen für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Die Sonstigen Baugebiete des Änderungsbereichs 1 werden als Gewerbegebiete GE 1 bis GE 13 ausgewiesen. Die Nummerierung der einzelnen Gewerbegebiete ist im Zusammenhang mit Lärmschutzmaßnahmen zu sehen (vgl. Abschnitt 5.1.4).

Auf die Ausweisung des ehemals geplanten Park & Ride-Platzes im südlichen Teil des GE 13 kann verzichtet werden, da zwischenzeitlich außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans – südlich der Straße „Zum Bahnhof“ Park & Ride -Plätze in ausreichender Zahl angelegt wurden. Dauerhaftes Parken in der Straße „Am Bahnhof“ ist nicht vorgesehen. Entsprechende verkehrsorganisatorische Maßnahmen sind zu ergreifen, um mögliche Rückstauerscheinungen auf die B 96 zu vermeiden.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl wird mit 0,6 im Wesentlichen beibehalten, um eine lockere, dem Waldstadtcharakter entsprechende Bebauung zu sichern. Eine Ausnahme bildet die Festsetzung für das GE 2. Durch die Festsetzung von Teile des Grundstücks als öffentliche Grünfläche und der damit verbundenen Verringerung der Größe des anrechenbaren Baugebiets, wird die Grundflächenzahl auf 0,8 erhöht, um eine tragfähige Bebauung zu gewährleisten. Eine GRZ von 0,8 entspricht dem nach BauNVO zulässigem Höchstmaß für Gewerbegebiete. Die festgesetzte Geschosshöhe von 3 Vollgeschossen orientiert sich am Bestand. Dabei ist zu beachten, dass die scheinbare Erhöhung von zwei auf drei Geschosse (mit Ausnahme der denkmalgeschützten Gebäude) gegenüber den bisherigen Festsetzungen des rechtsgültigen B-Plans nur der neuen Definition der Vollgeschosse nach aktueller Brandenburger Bauordnung geschuldet ist.

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Damit soll für eine zukünftige bauliche Gestaltung mehr Spielraum eröffnet werden. Eine zwingende Festsetzung wird aufgrund des heterogenen städtebaulichen Umfeldes auch nicht für erforderlich gehalten. Die Beurteilung von Bauanträgen erfolgt dann in dieser Hinsicht nach § 34 BauGB.

5.1.2 Straßenverkehrsfläche im Änderungsbereich 1

Da es der Stadt Zossen gelungen ist, die Grundstücke 1416, 1417, 1418, 1419 und 1094/2 zu erwerben, kann eine Neuerschließung konzipiert werden. Die Haupteerschließung (Planstraße A) für die Gewerbegebiete soll von der Straße „Am Bahnhof“ in nördliche Richtung geführt werden. Da die bisher geplante Anbindung an die Bundesstraße im Norden aufgrund ihrer Lage außerhalb der Ortsdurchfahrt nicht möglich ist, wird eine ausreichend große Fläche für einen Wendekreis (Bemessungsfahrzeug Lastzug) und der Straßenraum selbst mit insgesamt 16,0 m Breite festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche wird nach Norden bis an die Grenze des Geltungsbereichs ausgedehnt, um eine Option zur Verlängerung in nördliche Richtung offen zu halten. Insgesamt wurde die festgesetzte Straßenverkehrsfläche an die bereits erstellte Erschließungsplanung insbesondere im Einmündungsbereich angepasste

Innerhalb des Straßenraums soll die Fahrbahn, Grünstreifen für Baumplantagen und Erschließungsleitungen sowie eine einseitige Sickermulden sowie ein kombinierter Geh- und Radweg untergebracht werden. Die Stellplätze sollen nur im Ausnahmefall, z. B. an einer Orientierungstafel am Eingang des geplanten Gewerbegebiets, im öffentlichen Straßenraum angeordnet werden. Die erforderlichen Stellplätze sind generell auf den jeweiligen Grundstücken anzuordnen.

Die Festsetzung zur alleeartigen Anpflanzung von Bäumen wird aus dem rechtskräftigen B-Plan übernommen, um so die Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten und die Ausgleichsmaßnahmen, die aus der 1. Änderung des B-Plans herrühren, zu sichern.

Auch wenn der Kreuzungsbereich Berliner Allee/Am Bahnhof nicht mehr als Kreisverkehr ausgebildet werden soll, wird vom zuständigen Landesbetrieb Straßenwesen im Sinne einer höheren Verkehrssicherheit auf der Bundesstraße empfohlen, die Grundstücke der denkmalgeschützten Gebäude von der Planstraße A aus zu erschließen. Das gleiche trifft für das neu entstandene Pflegeheim zu. Da es sich nur um zwei Grundstücke handelt, wird auf die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche verzichtet. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass eine private Überfahrt möglich ist.

Auch im Bereich der Abwinklung der Planstraße A wurden die Baugrenzen so festgesetzt, dass zur Anbindung der Gewerbegebiete entlang der Bahn ebenfalls eine private Überfahrt möglich ist.

Eine Führung des Linienbusses in die Planstraße A ist aufgrund der geringen Entfernung zur Straße „Am Bahnhof“ bzw. Berliner Allee nicht erforderlich. Die vorhandenen Haltestellen und der Bahnhof sind fußläufig aus dem Gebiet gut erreichbar.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass mit dem Wegfall des P & R-Parkplatzes das prognostizierte Verkehrsaufkommen, das auf der Straße „Am Bahnhof“ liegen sollte, sich verringert, so dass keine übermäßigen Rückstaus im Bereich der Einmündung Berliner Allee (B 96) zu erwarten sind.

5.1.3 Sonstige Festsetzungen im Änderungsbereich 1

Öffentliche Grünflächen

Die zwischenzeitlich festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden neu bewertet und entsprechend festgesetzt.

Die dicht mit Vegetation bestandenen Flächen nordöstlich der denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Heeresbäckerei werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Anschluss wird in nördliche Richtung ein 10 m breiter Grünstreifen neu festgesetzt, um das Mischgebiet von den Gewerbegebieten zu trennen. Gleichzeitig ist diese öffentliche Grünfläche Ersatz für die Fläche südwestlich der Brotfabrik, die zukünftig einer gewerblichen Nutzung dienen soll. Mit der Festsetzung beider Grünflächen werden einerseits die Eingriff und die Auswirkungen auf Natur und Landschaft gemindert und eine Grünverbindung in Richtung Norden geschaffen. Mit der Festsetzung der Zweckbestimmung „öffentlicher Park“ soll das angestrebte Gestaltungsziel gesichert werden. Die Flächen sollen nicht „nur“ um dem Erhalt bzw. der Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern dienen, sondern nach ökologischen, gartenbaulichen und landschaftsästhetischen Zielen gestaltet werden und mit den angrenzenden privaten Freiflächen innerhalb der Mischgebiete eine Einheit bilden .

Ganz im Nordwesten des Änderungsbereichs 1 werden zwei große Teile einer vorhandenen Sukzessionsfläche ebenfalls vor der Überbauung durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bewahrt. Für diese Flächen, die dem Außenbereich zuzurechnen sind, wird somit der Eingriff gemindert und dem Vermeidungsgebot Rechnung getragen.

Folgende Maßnahmen sollen durchgeführt werden, um die Erhaltung bzw. Entwicklung wertvoller Biotope zu gewährleisten bzw. ein Ausgleich für den Artenschutz (Zauneidechse) zu schaffen:

- Die ruderalen Halbtrockenrasen mit Arten der Sandtrockenrasen sind durch abschnittsweise Mahd zu pflegen und zu fördern, um einen flächendeckenden Gehölzaufwuchs zurückzudrängen.
- Robinien- und Birkenaufwuchs ist zu entfernen.
- Verbringung von Wurzelstubben, Lesesteinhaufen oder Aufschüttung von Sandhaufen.

An den Grenzen zu den geplanten Gewerbegebieten kann vorhandener Gehölzaufwuchs gegebenenfalls durch Ersatzpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ergänzt werden, um eine landschaftsgerechte Eingrünung der Baugebiete zu erreichen.

Die Durchführung der Pflegemaßnahmen, die im B-Plan nicht direkt festgesetzt werden können, ist gesichert, da sich die Flächen im Eigentum der Stadt Zossen befinden.

Bahnfläche

Die Fläche eines ehemaligen Gleises, die noch als Bahnfläche gewidmet ist, wird nicht als Grünfläche dargestellt, sondern entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen als Bahnfläche nachrichtlich übernommen.

5.1.4 Festsetzungen zum Schutz vor Lärm im Änderungsbereich 1

Verkehrslärm

Die bisherigen Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm werden auf die Mischgebietsflächen des MI 1 entlang der Bundesstraße ausgedehnt. Dies wird ohne gesonderte Untersuchungen als möglich erachtet, da die Verkehrsbelegung der B 96 laut Verkehrsstärkenkarte des Landes Brandenburg von 2000 bis 2005 um 3 % zurückgegangen ist.

Gewerbelärm

Auf der Grundlage eines Fachgutachtens², das als Anlage 1 der Begründung beigefügt wird, wurden für die einzelnen Gewerbegebiete Festsetzungen für die zulässigen Emissionskontingente

² Ermittlung der zulässigen Geräuschemissionen für die Ansiedlungsfläche Bebauungsplan 44/03-a „Am

differenziert für die Tages- und Nachtstunden getroffen (siehe auch Begründung Abschnitt 5.4 Textfestsetzung), um einerseits die vorhandene Wohnnutzung vor unzulässiger Belastung zu schützen und andererseits die gewerbliche Entwicklung nicht über das notwendige Maß einzuschränken. Durch die Festsetzung sollen spätere Konflikte vermieden werden.

An nicht allen Immissionsorten konnten aufgrund der begrenzenden Wirkung von benachbarten Immissionsorten die Planwerte voll ausgeschöpft werden. Für diese Immissionsorte sieht die DIN 45691 die Möglichkeit vor, Zusatzkontingente zu vergeben. Diese Zusatzkontingente können auf die im späteren Genehmigungsverfahren zu ermittelnden Immissionskontingente für einen konkreten Gewerbebetrieb addiert werden. Die Richtungssektoren wurden zeichnerisch im Plan der 1. Änderung festgesetzt. Die zeichnerische Festsetzung wird durch die Textfestsetzung Nr. 6 näher bestimmt (vgl. Abschnitt 5.4 Textfestsetzungen).

5.2 Änderungsbereich 2

Im Änderungsgebiet 2 wird die öffentliche Grünfläche nicht mehr ausgewiesen, sondern der angrenzenden Mischgebiets- bzw. Allgemeinen Wohngebietsfläche zugeordnet. Die ehemals geplante Wegeverbindung im Blockinneren wird so nicht mehr weiterverfolgt, da eine durchgängige Verbindung bis hin zum Bahnhof aufgrund eigentumsrechtlicher Probleme nicht umgesetzt werden kann und eine Verbindung nur bis zur Poststraße geringe Effekte hätte.

Auch wird zwischenzeitlich eine zusätzliche Wegeverbindung innerhalb des Blocks als nicht tragfähig und förderlich für die Entwicklung der Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen entlang der Straße „Zum Bahnhof“ bzw. der Straße „Am Bahnhof“ angesehen. Die Fußgänger, die z. B. vom Bahnhof kommen, sollen bewusst entlang dieser beider Straßen geführt werden, um die potentiellen Kunden an den Geschäften vorbei zu führen. Auch soll der rückwärtige Bereich von gebietsfremden Fußgängern freigehalten werden, um eine Störung für die Wohnnutzung im Blockinneren zu vermeiden.

5.3 Änderungsbereich 3

Der Änderungsbereich 3 bezieht sich im Wesentlichen auf die Führung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Durch die neue Führung kann der Blockinnenbereich besser bzw. wirtschaftlicher erschlossen werden.

Da mit der neuen Führung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in Richtung Bahnhof, eine geschlossene Blockrandbebauung nur noch bedingt umgesetzt werden könnte, wird eine offene Bauweise für das MI 6 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird auch der Entwicklung der vorhandenen Bausubstanz besser Rechnung getragen. Die Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm bleiben erhalten, die Abgrenzung der Fläche und deren Bezeichnung werden angepasst.

5.4 Textliche Festsetzungen bezogen auf die 1. Änderung

Die nachfolgenden Festsetzungen beziehen sich auf die jeweiligen Teilbereich der 1. Änderung. Sie sind inhaltlich gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan unverändert. Lediglich die Bezeichnung der Baugebiete und die Abgrenzungsbezeichnungen wurden an die Planzeichnung der 1. Änderung angepasst:

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Begründung:

Die nach § 4 Abs. 3 der BauNVO zulässigen Funktionen, wie Tankstelle, Gartenbaubetriebe, Beherbergungsbetriebe usw. sollen ausgeschlossen werden, um nicht unnötig viel Verkehr in das Blockinnere zu lenken und andere Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden.

Bahnhof“ in der Gemeinde Wünsdorf 2. Änderung Stand 12.03.2010, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin

2. In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen nicht überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Begründung:

In Anpassung an den zum damalig Zeitpunkt gültigen Regionalplan, der die zulässigen Grundflächenzahlen begrenzt, wird diese Festsetzung aufgenommen. Das bedeutet, dass der Versiegelungsgrad der Grundstücke einschließlich aller Wege, Stellplätze, Terrassen usw. insgesamt nicht höher als 40 % der Grundstücksfläche in den Wohngebieten sein darf. Durch diese Festsetzung werden der Waldstadtcharakter und der schonende Umgang mit Grund und Boden gesichert.

3. Zum Schutz vor Verkehrslärm entlang der Bundesstraße müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen innerhalb der Fläche A-B-C-D-A A1-B1-C1-D1-E1-A1 und F1-G1-H1-J1-F1 ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R'_{w} , res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von 40 dB sowie innerhalb der Fläche D-C-E-F-G-H-J-D, E1-D1-K1-L1-E1 und J1-H1-M1-N1-O1-J1 ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R'_{w} , res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von 35 dB aufweisen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

4. Zum Schutz vor Verkehrslärm entlang der Bahnanlagen müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen innerhalb der Fläche K-L-M-N-K und N-O-P-Q-R-N ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R'_{w} , res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von 40 dB und innerhalb der Fläche S-T-U-V-W-L-K-S und X-Y-Z1-Z2-Z3-O-N-X ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R'_{w} , res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von 35 dB aufweisen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Begründung zu Textfestsetzung 3 und 4:

Die Gemeinde ist verpflichtet, im Rahmen der Bauleitplanung für gesunde Lebensbedingungen zu sorgen. Die zulässigen Richtwerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind überschritten, so dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Da aus städtebaulichen Gründen keine aktiven Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden können, werden passive Schallschutzmaßnahmen bezogen auf schutzbedürftige Nutzungen festgelegt.

5. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
GE 1	49 dB (A)	40 dB (A)
GE 2	63 dB (A)	56 dB (A)
GE 3	65 dB (A)	50 dB (A)
GE 4	55 dB (A)	49 dB (A)
GE 5	50 dB (A)	38 dB (A)
GE 6	63 dB (A)	45 dB (A)
GE 7	60 dB (A)	46 dB (A)
GE 8	66 dB (A)	49 dB (A)
GE 9	60 dB (A)	43 dB (A)
GE 10	64 dB (A)	48 dB (A)
GE 11	60 dB (A)	46 dB (A)
GE 12	60 dB (A)	46 dB (A)
GE 13	64 dB (A)	48 dB (A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

6. Für die Richtungssektoren R2 bis R7 erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor			Zusatzkontingent	
Sektor	Anfang	Ende	Tag	Nacht
R2	283,9	31,1	0	1
R3	31,1	63,8	0	0
R4	63,8	98,5	1	1
R5	98,5	108,5	3	3
R6	108,5	126,7	2	1
R7	126,7	283,9	0	0

Der Bezugspunkt für die Richtungssektoren ist der Punkt P2.

Die Gradzahlen der Richtungssektoren steigen im Uhrzeigersinn an. Null Grad entspricht dem geografischen Norden.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus j}$ zu ersetzen ist.

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Begründung:

Durch diese Festsetzung werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert und Konflikte zwischen der zukünftigen gewerblichen Nutzung und der vorhandenen Wohnnutzung vermieden.

7. Die Fläche G2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke dieser Fläche sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Begründung:

Zur Sicherung einer inneren Erschließung wird über den B-Plan die Möglichkeit der Eintragung einer Grunddienstbarkeit gesichert.

8. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Planstraße A sind mindestens 90 Bäume der Pflanzliste 1 beidseitig alleeartig zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm haben. Der Abstand der Bäume in einer Reihe darf 12 m nicht unterschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB

Begründung:

Um die Durchgrünung des Gebietes und die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu sichern, wurde das Pflanzen von Straßenbäumen in der neu herzustellenden Planstraße A analog der Festsetzung des Ursprungsplans festgesetzt.

9. In den Misch- und Gewerbegebieten sind Solar- und Photovoltaikfreianlagen als eigenständige bauliche Anlage unzulässig.

Rechtsgrundlage: §§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Begründung:

Eigenständige Solar- und Photovoltaikanlagen, die als nichtstörende gewerbliche Anlagen in Misch- und Gewerbegebieten eigentlich als sonstige Gewerbebetriebe zulässig wären, sollen ausgeschlossen werden, da diese nicht der städtebaulichen Zielstellung entsprechen. Mit den technischen Solar- und Photovoltaikanlagen kann das Ziel, den Bereich im Sinne eines zentralen Bereichs (Ortszentrum) baulich und funktionell zu gestalten, nicht erreicht werden. Für Solaranlagen stehen im Gemeindegebiet genügend andere Flächen zur Verfügung. Unab-

hängig davon könnten Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern der gewerblichen Gebäude oder als untergeordnete Nebenanlagen errichtet werden, so dass das städtebauliche Ziel, der baulichen Gestaltung mit der Sonnenenergienutzung verbunden werden kann.

10. In den Geltungsbereichen der 1. Änderung (Änderungsbereich 1- 3) treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll darauf hingewiesen werden, dass nach Inkrafttreten der 1. Änderung für die 3 Teilbereiche die Festsetzungen des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans nicht mehr gelten. Gleichzeitig wird auch deutlich, dass in den Teilen des Bebauungsplans, die nicht geändert werden, der ursprüngliche Plan unverändert weiter gilt.

5.5 Nachrichtliche Übernahmen

Die vorhandenen Baudenkmale der ehemaligen Heeresbäckerei wurden auf der Grundlage der entsprechenden Gesetzlichkeiten weiterhin nachrichtlich übernommen.

Da die Altlasten im Mischgebiet 1 bereits saniert wurden, entfällt die entsprechende Abgrenzung im Änderungsbereich 1. Allerdings wird auf dem Plan ein Hinweis auf die militärische Altlastenverdachtsfläche aufgenommen, dass vor jeglichen Maßnahmen die zuständige Behörde zu beteiligen ist, um gefahren jeglicher Art ausschließen zu können (vgl. Pkt. 5.6 Hinweise).

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat die Dienststelle Ost des Bundeseisenbahnvermögens darauf hingewiesen, dass für die Fläche des ehemaligen Gleis 16 im Bereich des Militärbahnhofs Altlastverdacht besteht. Die Fläche wurde der Verdachtskategorie VKg – Verdachtskategorie gering - zugeordnet. Damit geringer oder kein Handlungsbedarf. Auch hier gilt der Hinweis, dass vor der Realisierung einer neuen Nutzung eine Überprüfung zu erfolgen hat. Da keine sensible Nutzung, sondern eine Gewerbegebiet auf dieser Altlastverdachtsfläche geplant ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Umsetzung des B-Plans möglich ist. Da es keine nachgewiesene erhebliche Belastung der Böden gibt, wird auf eine zeichnerische Festsetzung im Plan verzichtet.

Die Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Wünsdorf wurde am 01. September 2004 durch die Dritte Verordnung über die Aufhebung von Wasserschutzgebieten im Landkreis Teltow-Fläming aufgehoben. Verbote und Nutzungsbeschränkungen bestehen nicht mehr. Die zeichnerische Darstellung entfällt deshalb.

Das Bahngleis im Norden nicht entwidmet ist, wird als Bahnfläche nachrichtlich übernommen.

5.6 Hinweise

1. Das Plangebiet befindet sich in einem durch Kampfmittel belasteten Gebiet. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung sind beim Kampfmittelbeseitigungsdienst rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme zu beantragen.

2. Die Änderungsgebiete 1 bis 3 befinden sich in einem militärischen Altlastenverdachtsgebiet. Vor der Umnutzung/Nachnutzung von Gebäuden und Flächen sowie vor dem Rückbau von Gebäuden und technischen Einrichtungen ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde erneut zu beteiligen. Gemäß § 4 Abs. 3 BBodSchG besteht die Pflicht zur Sanierung, um Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit zu verhindern.

3. Pflanzliste 1 (Straßenbäume)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke

Carpinus betulus	Hainbuche
Malus domestica	Apfel
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

Mit der Einführung einer generellen Umweltprüfung (UP) als regelmäßigen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für Bauleitpläne wird die Vorgehensweise zur Zusammenstellung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials in der Bauleitplanung einheitlich und vollständig im Baugesetzbuch geregelt. Die Umweltprüfung entspricht im Wesentlichen dem, was bereits nach geltender Rechtslage für eine systematische und rechtssichere Erfassung der Umweltbelange in der Bauleitplanung vorzunehmen ist, um die Grundlage für eine sachgerechte Abwägung vorzubereiten. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung sind zu ermitteln und in einem als Umweltbericht bezeichneten Teil der Begründung zu beschreiben und zu bewerten; die Öffentlichkeit und die Behörden werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bauleitplan beteiligt und die Ergebnisse der Beteiligung in der Abwägung berücksichtigt.

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

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und auf die biologische Vielfalt
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Änderung des Bebauungsplans in 3 verschiedenen Teilbereichen ist erforderlich, da sich für die betroffenen Bereiche nunmehr die Planungsziele geändert haben und es sich herausgestellt hat, dass die Neuerschließung und die damit verbundene Neuordnung der betroffenen Grundstücke nicht umsetzungsfähig ist. Die Gesamtfläche der Änderungsbereiche 1 bis 3 beträgt 20,29 ha. Folgende Änderungen sind erforderlich:

- Das Plangebiet wird nach Norden erweitert und es werden im Änderungsbereich 1 insgesamt 13 Gewerbegebiete (11,88 ha) mit einer neuen inneren Erschließung durch die Planstraße A (Verkehrsflächen = 1,04 ha) ausgewiesen. Dies gilt auch für das geplante Mischgebiet MI 1 (3,15 ha) in diesem Bereich. Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine maximal 3 geschossige Bebauung. Nur für das GE 2 im Nordwesten des Änderungsbereichs 1 wird die maximal zulässige GRZ von 0,8 festgesetzt,
- Im Änderungsbereich 1 wird die im geltenden B-Plan als Vorhaltetrasse für eine Straßen- bzw. Wegeverbindungen in Richtung Norden festgesetzte Grünfläche entlang der Bahntrasse

so nicht mehr benötigt, da nördlich vom Plangebiet keine weitere bauliche Entwicklung geplant und somit die Erschließungs- bzw. Verknüpfungsfunktion dieser Grünfläche mit dem geplanten Ortszentrum entfällt.

Als öffentliche Grünflächen sind der Bereich der geplanten Gleisanbindung (Fläche für Bahnanlagen = 0,07 ha) im Nordwesten und ein Grünstreifen zwischen den Mischgebieten an der Berliner und den Gewerbegebieten auf dem Gelände der ehem. Heeresbäckerei mit Flächen von 1,06 ha festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen im Nordwesten sind gleichzeitig als SPE-Flächen (0,46 ha) festgesetzt und dienen im wesentlichen der Erhaltung und Entwicklung vorhandener Vegetationsbestände. Die Grünfläche zwischen MI 1 und MI 2 bzw. GE 1 bekommt die Zweckbestimmung Parkanlage. Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung des Gehölzbestands und eine räumliche u. gestalterische Abschirmung des Kita-Standortes im MI 1. Im GE 7 ist eine Fläche mit Pflanzbindung ca. 1470 qm entfallen. Die hier ursprünglich vorhandene Baumgruppe aus jüngeren Birken und Robinien wurde inzwischen im Rahmen von Abriß- und Sanierungsarbeiten auf dem Gelände entfernt. Die Festsetzung von Fläche für Pflanzbindung im Bebauungsplan entfällt daher.

- Die anderen Grünflächen, die ehemals als Bestandteil von geplanten Grün- und Wegeverbindungen im Änderungsbereich 2 als öffentlichen Grünflächen hergestellt werden sollten, sind aufgrund der fehlenden Fortführung nicht mehr relevant.
- Die Änderung des geplante Geh-, Fahr- und Leitungsrechts im Änderungsbereich 3 ist für die Sicherung einer sinnvollen Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erforderlich.
- Die Planungen des Bahnhofsumfeldes hinsichtlich der Anordnung der Park&Ride-Anlagen im Änderungsbereich 1 wurde geändert. Da in der Zwischenzeit an anderer Stelle Park & Ride-Plätze errichtet wurden, wird die im Bebauungsplan enthaltene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für diesen Zweck nicht mehr benötigt.

6.1.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

6.1.2.1 Untersuchungsgegenstand

Der Untersuchungsgegenstand der Umweltprüfung sind der Bebauungsplan 44/03-a „Am Bahnhof“ - 1. Änderung und die durch die Planung verursachten Umweltauswirkungen. Dabei bezieht sich die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf das, "was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann." Dabei sind auch die Belange des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)³ zum Artenschutz zu berücksichtigen.

Im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die sich aus diesen Äußerungen ergebenden Anforderungen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und in den Umweltbericht einfließen.

Der vorliegende Umweltbericht basiert auf eigenen Erhebungen im Jahr 2009 und Grundlagendaten aus der Eingriffsbewertung zum Bebauungsplan „Am Bahnhof“ vom Februar 2003, erstellt vom Büro FLA, Berlin.

6.1.2.2 Räumliche Abgrenzung

Es wird davon ausgegangen, dass für den räumlichen Untersuchungsbereich der Umweltprüfung der Geltungsbereich des Bebauungsplans und die unmittelbar angrenzenden Flächen als ausreichend angesehen werden können.

Darüber hinausgehend werden Aussagen zu lärmrelevanten Auswirkungen der geplanten Nutzungen unter Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Baugebiete getroffen und es wird im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, inwieweit durch vorhandene angrenzende

³ Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51, S. 2542)

Nutzungen Beeinträchtigungen durch Geräusche, Gerüche oder Staub auf den Geltungsbereich einwirken.

Unter Berücksichtigung dessen, der fachbehördlichen Anforderungen an die Umweltprüfung sowie auf Grund der örtlichen Situation wurden u. a.:

- der Untersuchungsraum für die Schutzgüter Boden, Kulturgüter und sonstige Sachgüter auf das Plangebiet begrenzt, da durch die Wirkfaktoren der Planung und die örtlichen Gegebenheiten keine darüber hinausgehenden Auswirkungen verursacht werden,
- der Untersuchungsraum für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt und Wasser ebenfalls im Wesentlichen auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Flächen begrenzt
- der Untersuchungsraum für das Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung soweit gefasst, dass die sensiblen Nutzungen in der Nachbarschaft des Geltungsbereiches einbezogen sind.
- der Untersuchungsraum für das Schutzgut Landschaft berücksichtigt die Sichtbeziehungen, die im Zusammenhang mit der Planung stehen und in der engeren und weiteren Umgebung des Plangebietes wahrgenommen werden.

Weitere Einzelheiten zur räumlichen Ausdehnung der Untersuchungsräume werden innerhalb der nachfolgenden schutzgutbezogenen Prüfung der Umweltbelange dargelegt. Auf die Festlegung eines Untersuchungsraumes für die Schutzgüter Klima / Luft kann unter Berücksichtigung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung verzichtet werden (siehe Darlegungen zum Schutzgut Klima / Luft).

Auf eine gesonderte grafische Darstellung des Untersuchungsraumes wird verzichtet.

6.1.2.3 Inhaltliche Abgrenzung (Umwelterheblichkeit)

Folgende umwelterhebliche Wirkfaktoren des Bbauungsplans können prinzipiell auftreten:

- Flächeninanspruchnahme
- Lärmimmission
- Schadstoffimmission (Luftschadstoffe inkl. Staub, Abfall, Abwasser)
- Lichtimmission
- Erschütterungen
- Verlust von Lebensstätten von Pflanzen und Tieren
- visuelle Wirkung

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

Planbedingt und am konkreten Untersuchungsraum ist zu prüfen, ob die prinzipiell in Betracht kommenden Wirkfaktoren überhaupt und in welcher Art und Weise auf die Schutzgüter wirken. Das Auftreten der Wirkfaktoren bei diesem Vorhaben und deren Ausmaß wurden im Rahmen der Umweltprüfung wie folgt beurteilt:

Flächeninanspruchnahme

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

Lärmimmissionen

Die in Umsetzung der Planinhalte zu erwartenden Lärmimmissionen, resultierend aus der künftigen baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten und Mischgebieten sowie aus Kunden-, Liefer- und Anliegerverkehr, sind grundsätzlich untersuchungserheblich.

Schadstoff- und Geruchsmissionen

Mit Ausnahme eventuell auftretender Staubmissionen während der Phase der Errichtung zulässiger baulicher Anlagen (Bauphase) konnten bisher keine Anhaltspunkte ermittelt werden, die eine vertiefende Betrachtung des Wirkfaktors Schadstoffmissionen erforderlich machten.

Lichtmissionen und Erschütterungen

Aus der geplanten Nutzung lassen sich keine Anhaltspunkte erkennen, die zu einer generellen Untersuchungserheblichkeit der Wirkfaktoren "Lichtmissionen und Erschütterungen" im Rah-

men der Umweltprüfung dieser Planung führen. Zwar kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im Zuge der Errichtung baulicher Anlagen zu Lichtimmissionen oder Erschütterungen kommt. Diese sind dann jedoch lediglich als baubedingt und zeitlich begrenzt zu bewerten, so dass eine weitere Untersuchung im Rahmen der Umweltprüfung nicht erforderlich ist.

Visuelle Wirkung

Es ist zu erwarten, dass die Umsetzung der Planinhalte zu einer wesentlichen Veränderung des bisherigen Landschaftsbildes führt. Es erfolgt daher eine Bewertung der Planung hinsichtlich der Wirkung auf das Landschaftsbild.

Weiterführende vertiefende Aussagen sind den einzelnen Schutzgutbetrachtungen zu entnehmen.

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

Baugesetzbuch(BauGB)

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

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

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

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

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

Artenschutz nach BNatSchG

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

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

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

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

Bundes-Bodenschutzgesetz

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

Bundes-Immissionsschutzgesetz

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) setzt die Anforderungen der EG-Luftqualitätsrahmenrichtlinie und ihrer beiden Tochtrichtlinien in deutsches Recht um. Gemäß § 1 Abs. 1 BImSchG ist es der Zweck dieses Gesetzes, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

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

Der Entwurf des Aktionsplans zur Minderung der Feinstaub- und Stickoxidbelastung für die Landeshauptstadt Potsdam wurde im September 2007 öffentlich ausgelegt. Die im Aktionsplan vorgeschlagenen Maßnahmen zur Minderung betreffen vor allem die Verflüssigung des Verkehrs, Verkehrsberuhigung, Grüne-Welle-Systeme und die Förderung des ÖPNV und des Radfahrverkehrs. Das Plangebiet und sein Umfeld zählen nicht zu den Bereichen mit besonders hoher Luftbelastung.

Lärmschutz

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

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

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

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den angegebenen Orientierungs- bzw. Richtwerten nicht um gesetzliche Grenzwerte handelt, die in jedem Einzelfall zwingend einzuhal-

ten sind. Dennoch sind sie eine wichtige Grundlage im Rahmen des städtebaulichen Abwägungsprozesses.

In den §§ 41 bis 43 BImSchG wird ebenfalls die Lärmvorsorge behandelt. Hierbei finden die Belange des Lärmschutzes beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen und Schienenwegen Berücksichtigung. Konkretisiert wurden diese Vorschriften durch die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV). Wenn im Rahmen der beim Neubau bzw. wesentlichen Änderung von Verkehrswegen notwendigen Planverfahren eine Überschreitung bestimmter Grenzwerte prognostiziert wird, muss in der Regel eine Lärmvorsorge in Form aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV betragen für allgemeine Wohngebiete tagsüber 59 dB (A) und nachts 49 dB (A).

Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming (Entwurf)

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

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

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine größere Anzahl geschützter Bäume, die in der Plangrundlage des Bebauungsplanes allerdings nicht eingemessen und dargestellt sind.

Denkmalschutz

Es gibt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des Änderungsbereichs 1 zwei denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Heeresbäckerei. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Weitere Verordnungen und Richtlinien

- Rote Listen Bund/Land
- Einführungserlass zur Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bebauungsplanung (Runderlass Nr. 23/1/2002 des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 1. März 2002 ABI. S. 430)

Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Wünsdorf werden derzeit erarbeitet. Die Inhalte des B-Plans stehen nicht im Widerspruch zu den geplanten Flächenausweisungen des FNP.

6.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Schutzgut Mensch

Immissionsschutz:

Das Plangebiet ist aufgrund der unmittelbaren Lage an der Bahn und der Bundesstraße B 96 bezogen auf den Verkehrsemissionen bzw. Immissionen vorbelastet. Die geplanten Gewerbegebiete GE 1 bis GE 13 liegen im nördlichen Teil des B-Plangebietes und sind derzeit ohne Nutzung. Innerhalb des B-Plangebietes schließen sich östlich und südlich Mischnutzungen an die Gewerbeflächen an. Außerhalb des B-Plangebietes grenzen westlich der Bahntrasse und östlich der B96 zwischen den Straßen „Zum Bahnhof“ und „Am Bahnhof“ Flächen mit der Einstufung „Allgemeine Wohngebiete“ und „Mischgebiete“ an das B-Plangebiet an.

Für die Beurteilung der Belastung und den daraus resultierenden Festsetzungsnotwendigkeiten wurde im Juni 2009 zusätzlich das Gutachten „Ermittlung der zulässigen Geräuschemissionen für die Ansiedlungsfläche Bebauungsplan 44/03-a „Am Bahnhof“ in der Gemeinde Wünsdorf“ erstellt.

Aus den Gutachten wird ersichtlich, dass die Richtwerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Teilbereichen des Plangebietes überschritten werden. Da aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Bundesstraße und in unmittelbarer Nachbarschaft des Bahnhofs aus städtebaulich gestalterischen Gründen nicht umgesetzt werden können, wurden im Rahmen des B-Plans verschiedene Festsetzungen getroffen, die sichern sollen, dass die Beeinträchtigungen auf ein zulässiges Maß begrenzt werden.

Bereits durch die Zonierung der Nutzungsausweisung - GE und MI-Gebiet entlang der B 96 und der Bahn und WA-Gebiete im Blockinneren - wurde auf die vorhandene Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm reagiert. Auch wurden u. a. aus diesem Grund die Baugrenzen entlang der B 96 zurückgesetzt.

Zusätzlich wurden entsprechend der Hinweise des Umweltamtes durch Textfestsetzungen passive Schallschutzmaßnahmen in Anlehnung an die Empfehlungen des Gutachtens vorgeschrieben, um die für Aufenthaltsräume von Menschen erforderlichen Innenschallpegel zu gewährleisten. Durch die Festsetzung von Lärmkontingenten für die maximalen Lärmemissionen sowie von Richtungssektoren der möglichen Zusatzkontingente in den Gewerbegebieten im Änderungsbereich 1 werden Konflikte zwischen der zukünftigen gewerblichen Nutzung und der vorhandenen Wohnnutzung vermieden.

Hinsichtlich der Wohnfreiflächen kann festgestellt werden, dass diese, jeweils zur Lärm abgewandten Seite, realisiert werden können.

Bewertung

Zur angemessenen Berücksichtigung von Geräuschimmissionen müssten die geräuschverursachenden Quellen, die später auf der Gewerbefläche betrieben werden, hinsichtlich Anzahl, Standort und Geräuschcharakteristika, insbesondere hinsichtlich ihrer Intensität, bekannt sein. Dies ist in der derzeitigen frühen Phase der Planungen jedoch nur für eine Teilfläche im B-Plangebiet der Fall. Die wesentliche Aufgabe der Bauleitplanung ist allerdings auch nicht die abschließende Regelung der Belange des Immissionssschutzes.

In der derzeitigen Planungsphase können in erster Linie nur vorsorgliche Begrenzungen der Geräuschemissionen vorgenommen werden. Diese Emissionsbegrenzungen sollen einerseits möglichst wenig Beschränkungen für die zukünftige Gewerbeansiedlung bewirken, andererseits jedoch die Einhaltung der im Genehmigungsverfahren heranzuziehenden Immissionsrichtwerte gewährleisten. Die durch die Gesamtheit aller gewerblichen Nutzungen zulässige Schallemission zur Einhaltung der jeweiligen Richtwerte an allen relevanten Immissionsorten wird im Bebauungsplan im Rahmen einer Geräuschkontingentierung für die GE 1 bis 13 aufgeteilt. Schädliche Lärmemissionen in angrenzenden Wohngebieten werden mit diesen Festsetzungen vermieden.

Altlasten:

Für den Bereich des B-Plangebietes wurden mehrstufig verschiedene Altlastenuntersuchungen durchgeführt (Erfassung und Erstbewertung von Altlastenverdachtsflächen/IABG; multitemporale Luftbildauswertung/ UVE GmbH; orientierende Gefährdungsabschätzung/DHV GmbH; Detail-/Sanierungserkundung/COSA GbR).

Im Ergebnis der Untersuchung wurden im Bereich eines ehemaligen technischen Parks Verunreinigungen der Bodens mit Mineralölprodukten nachgewiesen. Die Verunreinigungen konzentrieren sich dabei vorrangig lokal auf den Bereich einer ehemaligen Tankstelle, einer Wartungsgrube sowie eines ehemaligen Fasslagers. Der Abschnitt des technischen Bereichs mit den nachgewiesenen Bodenverunreinigungen ist im Planteil entsprechend dargestellt. Durch die relativ kleinräumige Ausdehnung der Bodenverunreinigung kann ein Bodenaustausch im Zusammenhang mit den Rückbaumaßnahmen erfolgen.

Sollte sich im Zusammenhang mit dem Rückbau von Gebäuden, der Flächenherrichtung oder bei Arbeiten am Kanalsystem Anhaltspunkte für weitere Bodenverunreinigungen ergeben, ist die zu-

ständige Umweltbehörde zu informieren, die dann über die notwendigen Maßnahmen zu entscheiden hat.

Die o. g. Gutachten und Berichte liegen der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming und der EWZ mbH vor.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat die Dienststelle Ost des Bundeseisenbahnvermögens darauf hingewiesen, dass für die Fläche des ehemaligen Gleises 16 im Bereich des Militärbahnhofs Altlastverdacht besteht. Die Fläche wurde der Verdachtkategorie VKg – Verdachtkategorie gering - zugeordnet. Damit geringer oder kein Handlungsbedarf. Auch hier gilt der Hinweis, dass vor der Realisierung einer neuen Nutzung eine Überprüfung zu erfolgen hat. Da keine sensible Nutzung, sondern eine Gewerbegebiet auf dieser Altlastverdachtsfläche geplant ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Umsetzung des B-Plans möglich ist.

Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Vor Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Bauträger können Anträge auf eine Überprüfung der konkreten Kampfmittelbelastung stellen.

Schutzgut Boden

Das Untersuchungsgebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Wünsdorfer Platte im Jungmoränenland südlich Berlins in einer Höhe zwischen 56 und 58 m über NN. Das Relief ist flach.

Das geologische Ausgangssubstrat des Planungsgebiets besteht aus Hochflächensanden der Weichseleiszeit. Es handelt sich um Fein- bis Grobsande (vereinzelt kiesig). Die Böden sind stark anthropogen geprägt. Die Bodenfunktionen des Gebietes sind aufgrund der Überbauung auf 65% der Fläche nicht mehr vorhanden. Auf der Außenbereichsfläche im Änderungsbereich 1 waren sie ursprünglich zu 5-10 % nicht mehr vorhanden (ehemaliger Gleisanschluss im Nordwesten des Plangebietes).

Das Vorkommen natürlicher Böden ist im Plangebiet nicht zu erwarten, da es vollständig anthropogen genutzt wurde (Bebauung, Bahngelände, Lagerflächen, Gärten).

Als Böden werden die obersten bis zum Gestein reichenden Abschnitte der Erdoberfläche bezeichnet. Da die Grenze zum Gestein infolge unterschiedlicher Bodenentwicklungsprozesse unscharf ist, umfasst die Beschreibung der Böden auch die Ausgangsgesteine.

Böden haben folgende Funktionen:

- Regelungsfunktionen (alle in den Boden gelangenden stofflichen und nichtstofflichen Einträge und die damit verbundenen bodeneigenen Reaktionen, z.B. Wasser- und Nährstoffeinträge, Retentionsvermögen),
- Produktionsfunktionen (die Bereiche Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Gartenbau),
- Lebensraumfunktionen (Bedeutung des Bodens als Lebensraum für Tiere und Pflanze und für den Menschen).

Aus der Lebensraumfunktion für den Menschen ergeben sich weitere Nutzungsfunktionen als Siedlungsraum, Grundwasserspeicher, Lagerstätte für Bodenschätze, als Erholungsraum u.a.

Aus der Lebensraumfunktion für den Menschen ergeben sich weitere Nutzungsfunktionen als Siedlungsraum, Grundwasserspeicher, Lagerstätte für Bodenschätze, als Erholungsraum u.a.

Bewertung

Die für das Schutzgut Boden maßgeblichen Funktionen werden, wie auch bei den anderen Schutzgütern, in tabellarischer Form bewertet. Die Schutzgutfunktionen entsprechen der „Handlungsanleitung zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE), herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUR 2003).

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

Tabelle: Bewertung Schutzgut Boden

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Puffer- und Filterfunktion	gutes Filtervermögen und geringe Pufferfunktion durch hohen Sand- und geringem Lehmanteil; Funktionsfähigkeit auf Grund der kurzen Filterstrecke (Deckschicht) eingeschränkt auf versiegelten Flächen nicht relevant
Infiltrationsfunktion	hohe Infiltration von Niederschlagswasser wg. hohem Sandanteil im Boden, (die Versickerungsrate ist nicht mit der Grundwasserneubildungsrate gleich zu setzen, da diese zusätzlich noch vom Flurabstand und der Vegetationsschicht abhängig ist) auf versiegelten Flächen nicht vorhanden
Erosions-/Bodenschutzfunktion	Erosionswiderstand gegenüber Wasser auf Grund des Reliefs gegeben, gegenüber Wind auf offenen oder nur wenig vegetationsbedeckten Flächen mittel bis hoch auf versiegelten Flächen nicht relevant
Lebensraumfunktion	Extremstandorte (trocken) mit hohem Lebensraumpotential Lebensraumeignung durch gestörtes Bodenprofil (Verdichtung, Versiegelung) insgesamt gering auf versiegelten Flächen nicht relevant
Biotische Ertragsfunktion	geringe natürliche Ertragsfähigkeit durch nährstoffarme Bodenbasis (außerdem Austrocknungsgefährdung, eingeschränkte Sorptionsfähigkeit) auf versiegelten Flächen nicht vorhanden
Funktion als Lagerstättenressource	nicht relevant
Dokumentationsfunktion als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte	Bodendenkmalen nicht bekannt

Nach Auskunft des Umweltamtes des Landkreises befindet sich im Änderungsbereich 1 eine Altlastenverdachtsfläche.

Die anderen Änderungsbereiche sind ohne bekannte Altlasten bzw. diese wurden beim Abbruch saniert. Die Böden im Plangebiet weisen eine allgemeine Funktionsausprägung auf. Besondere Funktionen als Lagerstättenressource, bzw. als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind nicht betroffen. Bodendenkmale sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Der erste Grundwasserleiter ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt und hat einen Flurabstand 5 bis 10 m. Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft von Osten nach Westen. (vgl. BEP 1996) Die abflussdämpfende Wirkung ist trotz des sandigen Bodens aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nur als gering bis mittel zu bewerten. Der Beitrag des Planungsgebietes zur

Grundwasseranreicherung ist aufgrund der Versiegelung *mittel*. Der Beitrag der Außenbereichsfläche zur Grundwasserneubildung ist wegen der geringeren Versiegelung lediglich als mittel bis hoch zu bewerten.

Die Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Wünsdorf wurde inzwischen aufgehoben. Das Untersuchungsgebiet liegt damit außerhalb von Wasserschutzgebieten und weist daher keine besondere Bedeutung für die langfristige Sicherung von Trinkwasservorkommen auf.

Bewertung

Um eine möglichst hohe reale Grundwasserneubildungsrate zu erzielen, sind nur unbedingt notwendige Versiegelungen vorzunehmen. Es ist sicherzustellen, dass die anfallenden Regenmengen der versiegelten bzw. bebauten Bereiche auf den umliegenden Grünflächen versickert werden. Aufgrund der weiter ansteigenden Versiegelung, ist eine Versickerung des gesamten auf der Fläche anfallenden Niederschlagswassers voraussichtlich nur mit Hilfe von Versickerungsbauwerken möglich.

Tabelle: Bewertung Schutzgut Wasser

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Grundwasserschutzfunktion	gering wegen geringem Anteil bindiger Bildungen und mittlerem Flurabstand
Grundwasserneubildungsfunktion	im Gebiet insgesamt mittel, wegen relativ geringem Jahresniederschlags (ca. 551 mm/a), mittlerem Grundwasserflurabstand (5-10 m) und Versiegelung
Oberflächenwasserschutzfunktion	nicht relevant
Abflussregulations- und Retentionsfunktion	Vegetation reduziert und verzögert Abfluss von Niederschlagswasser, insgesamt gering wg. Relief- und Bodenverhältnissen auf den versiegelten Flächen ist diese Funktionsfähigkeit aufgehoben
Trinkwasserschutzfunktion	Lage außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten

Schutzgut Klima / Lufthygiene

Der Gesamttraum liegt an der Grenze zwischen atlantischer und kontinentaler Klimaausprägung im Bereich des brandenburgisch-mecklenburgischen Übergangsklimas. Das Gebiet des Planungsraumes gehört zum Klimagebiet "stärker maritim beeinflusstes Binnentiefland".

Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 8,5°C. Die durchschnittlichen Niederschläge liegen bei 500-550 mm/Jahr. Es wehen überwiegend westliche Winde.

Die hochversiegelten Flächen nördlich der Straße "Am Bahnhof" sind im Vergleich zur Umgebung durch höhere Temperaturen, durch ein nächtliches Abkühlungsdefizit und durch ein Feuchtedefizit gekennzeichnet. Südlich der Straße Am Bahnhof ist aufgrund der geringeren Versiegelung und besseren Durchgrünung ein ausgeglichenes Klima ohne besondere Belastungen anzutreffen (vgl. BEP 1996).

Durch Produktionsstilllegungen und -einschränkungen, durch vermehrten Einsatz von schadstoffärmeren Brennstoffen und moderner Emissionsminderungstechnik ist seit 1990 ein wesentlicher Rückgang der Konzentrationen von Schwefeldioxid (SO₂) und Schwebstaub (Staub) im Land Brandenburg zu verzeichnen. Durch den erheblich gewachsenen Straßenverkehr ist ein vergleichbarer Trend bei Stickstoffoxiden (NO, NO₂) jedoch nicht zu beobachten. Vor allem der Autoverkehr ist die Ursache für die Luftbelastung durch bodennahes Ozon (O₃) bei sommerlichen Schönwetterperioden.

Bewertung

Aufgrund des relativ hohen Versiegelungsgrades besteht eine klimatische Vorbelastung des Plangebietes, vor allem im Änderungsbereich 1. Wegen der geringen Intensität gewerblicher Nutzungen und durch die Verschärfung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen und durch die Einhaltung der gesetzlichen Regelwerke konnte in den vergangenen Jahren in Brandenburg insgesamt eine deutlichen Verringerung der Luftbelastung und eine Verbesserung der Luftgüte erreicht werden.

Durch Maßnahmen des technischen Umweltschutzes zur Verminderung von Schadstoffemissionen wurde das Schutzgut Klima/Luft wesentlich entlastet.

Tabelle: Bestandsbewertung Klima/Luft

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Bioklimatische Ausgleichsfunktion	gering (kaum Reliefenergie zum lokalen Austausch von Luftmassen) und hoher Versiegelungsgrad, bioklimatisch belastend (Erwärmung)
Immissionsschutz- und Luftregenerationsfunktion	wenige zusammenhängende Großgehölzstrukturen, Immissionsschutz nur bedingt gegeben. Geringe Vegetationsbedeckung, Luftregeneration eingeschränkt. Insgesamt sehr geringe lufthygienische Belastungen in der Form staub- und gasförmiger Immissionen durch Hausbrand und Straßenverkehr.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet wurde auf der Grundlage der Biotopkartierung Brandenburg bewertet. Kriterium zur Abgrenzung der Biotoptypen war neben der Gebäude- und Vegetationsstruktur insbesondere der Versiegelungsgrad. Der Versiegelungsgrad wurde näherungsweise mit Hilfe des Luftbildes, der Baumkartierung (s. u.) sowie ergänzender Geländebegehungen abgeschätzt. Angaben zu Baumbestand sind der Baum- und Biotopkartierung Waldstadt/Wünsdorf (1996) entnommen.

Ruderale Halbtrockenrasen mit Gehölzaufwuchs - Biotoptyp-Nr. 032292

Dieser Biotoptyp findet sich im äußersten Nordwesten des Plangebietes angrenzend an die ehemaligen Gleisanschlüsse zur Heeresbäckerei. Die im April 2009 kartierten Sandtrockenrasen, bestehend aus einer Grasnelken-Flur, die in Teilen Pflanzenarten der Kleinschmielen-Pionierfluren aufwies, sind in einem fortgeschrittenen Sukzessionsstadium, in dem zunehmender Gehölzaufwuchs aus Robinien, Birken und Ahornen die lichtbedürftige Arten verdrängt hat. Typisch für den gestörten, teilweise aufgeschütteten Standort ist der hohe Anteil von Arten trockener Ruderalfluren.

Charakteristische Pflanzenarten: *Agrostis tenuis*, *Armeria elongata*, *Artemisia campestris*, *Teesdalia nudicaulis*.

Sandtrockenrasen sind unabhängig von ihrem Entwicklungsstadium ab einer Fläche von 250 qm geschützt sofern der Anteil der kennzeichnenden Arten an der Gesamtartenzahl oder Vegetationsbedeckung mindestens 25 % ausmacht. Nicht geschützt sind Sand-Ruderalfluren, in denen Sandtrockenrasenarten in Bezug auf die Gesamtartenzahl oder den Anteil an der Vegetationsbedeckung weniger als 25 % ausmachen, was hier zutreffend ist.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet, jenseits der ehemaligen Gleisanlagen, befindet sich ein geschützter Sandtrockenrasenbiotop (§ 32 BbgNatSchG).

Zeilenbebauung, Punktbebauung, Hochhäuser - Biotoptyp-Nr. 12122

Dieser Biotoptyp ist im Block 101 (Änderungsbereich 2) und 202 (Änderungsbereich 1) anzutreffen. Der Versiegelungsgrad beträgt etwa 40 %. Nur der westliche Bereich des Blockes 101 (entspricht ungefähr Teilabschnitt 1 nach Baumkartierung) weist mit 70 % eine wesentlich höhere Versiegelung auf.

Der Baumbestand im Block 101 hat nach der Baumkartierung überwiegend einen mittleren Wert, da nicht heimische Arten wie Robinien und Eschenahorne bzw. Hybridpappeln vorherrschen und es sich um einen recht lockeren Bestand aus meist jungen Bäumen handelt. Eine größere Baumgruppe aus Robinien befindet sich im Teilabschnitt 3 (Nr. 101/3.20). Dominante Einzelgehölze (meist Pappeln) kommen nur vereinzelt vor. Im Block 101 ohne Teilabschnitt 2 befinden sich fünf Arten der Roten Liste: zwei Sommerlinden (Nr. 5.22 u. 7.21) und drei Feldulmen (Nr. 1.17).

Block 202 im Änderungsbereich 1 hat aufgrund des dichten Baumbestandes mit Spitzahorn und Roteiche als dominante Einzelgehölze und Rote-Liste-Arten um die Gebäude bzw. um den Schmuckplatz herum einen hohen bzw. in den überwiegend offenen Bereichen mit jungen Bäumen einen mittleren Wert. Dendrologische Besonderheiten liegen nicht vor.

Einzel- oder Reihenhaussiedlung - Biototyp-Nr. 12123

Dieser Biototyp ist nördlich der Bahnhofstraße anzutreffen (Änderungsbereich 3) und entspricht ungefähr dem Teilabschnitt 2, Block 101 der Baumkartierung. Der Versiegelungsgrad beträgt ca. 35 %. Der Baumbestand besitzt mit Ausnahme des Robinienbestandes aufgrund des Vorkommens vieler heimischer Arten und einiger Obstgehölze einen hohen Wert. Einen sehr hohen Wert besitzt die Spitzahornallee entlang der Bahnhofstraße. In diesem Biototyp wurden im Rahmen der Baumkartierung zwei Rote-Liste-Arten vorgefunden: eine Sommerlinde (Nr. 2.6) und eine Flatterulme (Nr. 2.21). Als dominante Einzelgehölze wurden abgesehen von den Rote-Liste-Arten nur einige Pappeln kartiert. Dendrologische Besonderheiten liegen nicht vor.

Gewerbe-, Handels-, Dienstleistungsflächen - Biototyp-Nr. 12126

Als Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen werden die Flächen östlich der Bahnanlagen (Block 204) sowie eine kleine Fläche nordwestlich des heutigen Bahnhofsgebäudes bezeichnet.

Der Block 204 ist mit etwa 90 % sehr stark versiegelt. Der dementsprechend geringe Baumbestand besteht überwiegend aus Robinien und Hängebirken und hat einen mittleren Wert. Die Gruppe aus sieben Hängebirken (Nr. 1.9 bis 1.15) besitzt jedoch einen hohen Wert. Eine Robinie und zwei Hybridpappeln fallen als dominante Einzelgehölze auf. Als prägende Baumreihe wurden 13 Hängebirken (Nr. 3.3) an der Grenze zum Bahngelände aufgenommen. Rote-Liste-Arten und dendrologische Besonderheiten kommen nicht vor.

Gleisanlagen - Biototyp-Nr. 12134

Der Bereich der Gleisanlagen (südwestlicher Teil des Änderungsbereichs 1) war ursprünglich zu etwa 85 % versiegelt. Gleise und Bahnsteige im östlichen Teil wurden bereits 1997 entfernt. Der Gehölzbestand ist unbedeutend. Im Norden befindet sich eine Gruppe von Robinien sowie einige Traubenkirschen (Nr. 204/5.1 bis 5.5 der Baumkartierung). An der Straße Am Bahnhof wurden als dendrologische Besonderheit zwei kleinere Blumeneschen (Nr. 204/4) kartiert. Insgesamt hat der Biototyp Gleisanlagen eine sehr geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Militärische Sonderbaufläche - Biototyp-Nr. 12153

Dieser Biototyp entspricht ungefähr dem Block 201 an dem Standort der ehemaligen Heeresbäckerei. Er ist zu etwa 70 % versiegelt. Der größte Teil des Baumbestandes im Block 201 besitzt aufgrund des Nebeneinanders von Einzelbäumen, lockeren und dichten Beständen verschiedener Arten, darunter Rote-Liste-Arten (Ulmen) sowie aufgrund verschiedener Alters- und Höhenstufen einen hohen Wert. Der Bestand u. a. aus Schwarzkiefern, Hängebirken, Robinien und Pappeln im Teilabschnitt 8 an der B 96 hat einen sehr hohen Wert.

Entlang der Gebäude fallen einige prägnante Baumreihen aus Hybridpappeln auf. Dendrologische Besonderheiten liegen nicht vor.

Auf dem seit 15 Jahren brachliegenden Gelände haben sich in Folge der Nutzungsauffassung ruderaler Pionier-, Gras- und Staudenflur mit Gehölzbewuchs (Biototyp-Nr. 32002) mit Robinien-, Birken- und Ahornaufwuchs entwickelt.

Auf den Flächen dieses Biototyps findet sich als Pioniervegetation auf gestörten, nicht zu nährstoffarmen Standorten eine artenreiche Ruderalvegetation ein.

Charakteristische Pflanzenarten: *Koeleria glauca*, *Phacelia tanacetifolia*, *Chamomilla suaveolens*, *Chenopodium album*, *Prunus spinosa*, *Urtica spec.*, *Rubus spec.*

Am westlichen Eingang zum Gelände der ehem. Heeresbäckerei befindet sich eine alte Pappel, die aufgrund ihres Alters und ihrer Größe (Stammumfang von über 2,5 m) eine besonders markante Erscheinung darstellt und daher erhalten werden sollte.

Faunistische Artenausstattung und Bewertung

Fledermäuse

Geeignete Winterquartiere sowie Sommerquartiere für Fledermäuse sind auf dem Gelände der ehemaligen Heeresbäckerei vorhanden. Das ehemalige Fabrikgebäude und die Speichergebäude sind unterkellert und weisen an vielen Stellen Einflugschlitze und Versteckmöglichkeiten sowie Temperatur- und Feuchteverhältnisse, die sich für Fledermäuse als Winterquartier eignen.

Auch als Sommerquartiere sind die Gebäude geeignet, da die Mehrzahl der teilweise ruinösen Gebäude Spalten und Hohlräume sowie teilweise offene Dachböden, aufweisen.

Reptilien

Zur Überprüfung auf evtl. Vorkommen von Zauneidechsen auf dem Gelände wurden bei der Geländebegehung an einem sehr sonnigem und warmem Tag Ende April 2009 insbesondere, stark besonnte Bereiche des Geländes sowie befestigte, sich stark erwärmende Beton- und Asphaltflächen untersucht. Dabei haben sich keine Anhaltspunkte, die auf ein Zauneidechsenvorkommen auf dem Gelände schließen lassen, ergeben.

Insekten

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen offenen ruderalen Gras- und Staudenfluren hat das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für Tagschmetterlinge und blütenbestäubende Insekten.

Vögel

Für die Avifauna bedeutende Lebensräume befinden vor allem auf dem brachliegenden Gelände der ehemaligen Heeresbäckerei. Insbesondere für Gebäudebrüter bestehen hier in den offenen Lagergebäuden, den Silos, Garagen und Nebengebäuden zahlreiche Nistmöglichkeiten. Auch die Arten der Gartensiedlungen finden aufgrund der fortgeschrittenen Gehölzsukzession auf dem Gelände eine Vielzahl geeigneter Nistmöglichkeiten in Gebüsch und Bäumen. Durch offenstehende bzw. zerstörte Fenster und Türen sind auch die denkmalgeschützte Heeresbäckerei und das angrenzende Silogebäude zugänglich.

Bei einer 4-stündigen Begehung und Kartierung des Geländes Ende April 2009 konnte allerdings nur eine zuerst unerklärlich geringe Anzahl an Vögeln beobachtet werden (2 Amseln, 1 Haussperling, 1 Elster und 2 überfliegende Saatkrähen). In den leerstehenden Gebäuden konnten zwar insgesamt 26 alte Nester von Gebäudebrütern und am denkmalgeschützten Speicher der alten Heeresbäckerei konnten an der Dachtraufe Spuren alter Schwalbennester festgestellt werden, aber ein aktueller Brutbetrieb war nirgends erkennbar.

Grund für dieses auffällige Fehlen von ansonsten häufigen Singvogelarten und Gebäudebrütern in einem geeigneten Lebensraum dürfte das Turmfalkenpaar sein, das am Hochsilo nordwestlich des denkmalgeschützten Silos brütet und wahrscheinlich für eine Vergrämung der meisten Vögel innerhalb des Brachgeländes verantwortlich ist.

Aus der vorgefundenen Habitatausstattung der nach dem Biotopschlüssel des Landes Brandenburg abgegrenzten Flächen wurden die potentiell hier vorkommenden Vogelarten aufgelistet. Alle aufgeführten Arten sind als potentielle Brutvögel zu betrachten. Die Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Arten, die in der Roten Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 1997 verzeichnet sind, sind nicht darunter.

Aufstellung der potentiellen Brutvögel:*Lebensraumtyp: Gebäudebrüter und Arten der Gartensiedlungen und Baumgruppen*

<i>Blaumeise</i>	<i>Parus caeruleus</i>
<i>Buchfink</i>	<i>Fringilla coelebs</i>
<i>Elster</i>	<i>Pica pica</i>
<i>Fitis</i>	<i>Phylloscopus trochilus</i>
<i>Girlitz</i>	<i>Serinus serinus</i>
<i>Grünfink</i>	<i>Carduelis chloris</i>
<i>Hausperling</i>	<i>Passer domesticus</i>
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>
<i>Heckenbraunelle</i>	<i>Prunella modularis</i>
<i>Kohlmeise</i>	<i>Parus major</i>
<i>Star</i>	<i>Sturnus vulgaris</i>
<i>Stieglitz</i>	<i>Carduelis carduelis</i>
<i>Amsel</i>	<i>Turdus merula</i>
<i>Baumpieper</i>	<i>Anthus trivialis</i>
<i>Buntspecht</i>	<i>Dendrocopos major</i>
<i>Feldschwirl</i>	<i>Locustella naevia</i>
<i>Feldsperling</i>	<i>Passer montanus</i>
<i>Gartenbaumläufer</i>	<i>Certhia brachydactyla</i>
<i>Gartengrasmücke</i>	<i>Sylvia borin</i>
<i>Gelbspötter</i>	<i>Hippolais icterina</i>
<i>Goldammer</i>	<i>Emberiza citrinella</i>
<i>Hänfling</i>	<i>Carduelis cannabina</i>
<i>Hausrotschwanz</i>	<i>Phoenicurus ochruros</i>
<i>Kleiber</i>	<i>Sitta europaea</i>
<i>Kleinspecht</i>	<i>Dendrocopos minor</i>
Mauersegler	<i>Apus apus</i>
<i>Mönchsgrasmücke</i>	<i>Sylvia atricapilla</i>
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>
<i>Rotkehlchen</i>	<i>Erithacus rubecula</i>
<i>Singdrossel</i>	<i>Turdus philomelus</i>
<i>Sprosser</i>	<i>Luscinia luscinia</i>
<i>Zaunkönig</i>	<i>Troglodytes troglodytes</i>
<i>Zipzalp</i>	<i>Phylloscopus collybita</i>

Alle potentiell vorkommenden Vogelarten zählen zu den mehr oder weniger häufigen mitteleuropäischen Brutvögeln, die gern und oft Gebäude sowie baumbestandene Lebensräume in Siedlungsbereichen bewohnen und insgesamt als wenig störungsanfällig einzustufen sind. Für die betroffenen Arten kann ein orts- und zeitnahes Ausweichen in benachbarte Lebensräume vorausgesetzt werden. Ihr vorhabensspezifische Betroffenheit ist als gering bis allenfalls mittel einzustufen. Durch den Erhalt der beiden denkmalgeschützten Gebäude und des waldartigen Baumbestands im Änderungsbereich 1 werden auch potentielle Nistmöglichkeiten im Gebiet erhalten.

Der derzeitige Nistplatz des Turmfalken kann nicht erhalten werden, da das Nest an einem Gebäude im Bereich der Planstraße A liegt, das für den Bau der Straße abgerissen werden muss. Durch die Überplanung des Niststandortes des Turmfalken wird das Verbot berührt, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören (§ 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG).

Als vorgezogene Kompensationsmaßnahme ist daher vor Abriss des Gebäudes innerhalb des Giebels des benachbarten denkmalgeschützten Silogebäudes ein Falkenkasten einzubauen.

Tabelle: Schutzgut Arten und Biotope

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Arten- und Lebensraumfunktion/ Habitatfunktion	- mittel-hoch auf Ruderalfluren mit Gehölzbestand im Nordwesten - gering in intensiver genutzten Bereichen (Siedlungen, etc.)
Spezielle Lebensraumfunktion	- Bedeutung der leerstehenden Gebäude für Gebäudebrüter und Fledermäuse.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände und Erfordernisse

Vermeidungsmaßnahme

Damit die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG für die zu beurteilende Planung nicht eintreten, sind grundsätzlich alle Tätigkeiten, die zu einer Zerstörung von Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten der geschützten Vogelarten führen könnten, zwangsläufig außerhalb der Vogelbrutzeit (im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 29. Februar) durchzuführen. Ausnahmen sind möglich, sofern durch einen faunistisch geschulten Sachverständigen eine Artenschutzkontrolle durchgeführt wird und die Verletzung von Schädigungs- und Störungsverboten nachvollziehbar ausgeschlossen werden kann. Die Kontrolle wäre zu dokumentieren und der UNB unaufgefordert vor Maßnahmebeginn vorzulegen.

Diese zeitliche Beschränkung gilt ausdrücklich nur für die notwendigen Rodungs- oder Fällmaßnahmen. Andere Baumaßnahmen, in deren Folge es zu keiner Zerstörung oder Schädigung von Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten kommt, sind auch während der Vogelbrutzeit zulässig, da hinsichtlich der Störungen unterstellt werden kann, dass sie für keine der vorkommenden und in ihrer Gesamtheit vergleichsweise häufigen Vogelarten zu einer Beeinträchtigung des derzeit günstigen Erhaltungszustandes führen werden.

Bei Sanierungsarbeiten an den Gebäuden der ehemaligen Heeresbäckerei, die ggf. Fledermausquartiere beeinträchtigen können, sollten aufgrund der komplizierten Biologie aller Fledermäuse unbedingt Biologen hinzugezogen werden.

Im Zuge der von der Stadt Zossen geplanten Abriss- und Sanierungsarbeiten wird eine ökologische Bauleitung durchgeführt, um den Schutz von Individuen und Lebensstätten der geschützten Arten konkret zu gewährleisten.

CEF-Maßnahmen

Als vorgezogene Kompensationsmaßnahme für den Verlust von Niststätten gebäudebrütender Vogelarten sind bei der Sanierung der verbleibenden denkmalgeschützten Gebäude zusätzliche Nisthilfen für Gebäudebrüter sowie Einflugschlitze für Fledermäuse vorzusehen.

Durch die Überplanung des Neststandortes des Turmfalken wird das Verbot berührt, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören (§ 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG). Als vorgezogene Kompensationsmaßnahme ist daher vor Abriss des Gebäudes innerhalb des Giebels des benachbarten denkmalgeschützten Silogebäudes ein Falkenkasten einzubauen.

Schutzgebiete

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht festgesetzt oder geplant.

Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Der Landschaftsraum der Wünsdorfer Platte ist nur am nördlichen Rand des Plangebietes noch erkennbar, ansonsten ist das Plangebiet durch bauliche Nutzungen überprägt. Das Ortsbild im Änderungsbereich 1 ist durch die leerstehenden, teilweise verfallenen Gebäude der ehemaligen Heeresbäckerei geprägt. Die Gebäude und Freiflächen des Flurstücks 1327 (Produktions-, Speicher- und Lagergebäude sowie Stallungen, Garagen und eine ehemalige Tankstelle) stehen leer, das Güterbahngleis ist ebenfalls funktionslos. Das gesamte Gelände ist eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Eine Um- und Nachnutzung der bestehenden Gebäude mit Ausnahme der Denkmalsubstanz wird aufgrund der schlechten Bausubstanz nicht angestrebt.

Teile des Flurstücks 1096 entlang der Straße „Am Bahnhof“ werden gewerblich nachgenutzt. Aufgrund der fehlenden inneren Erschließung und heterogenen Gebäudestruktur mit einem z. T. diffusen Erscheinungsbild wird ebenfalls auf eine umfassende Neuordnung dieses Bereichs hingearbeitet.

Der gesamte weitere Bereich südlich der Straße „Am Bahnhof“ wird von Wohnnutzungen bzw. gemischten Nutzungen geprägt. Im Innenbereich des Blockes befindet sich eine leerstehende Wohnanlage. Entlang der Bahnhofstraße stehen Vorortvillen, in deren Erdgeschoßzonen z. T. kleine Ladenflächen vorhanden sind und die damalige Bedeutung dieser Straße dokumentieren. Die neu errichteten Eckgebäude der Sparkasse und der EWZ tragen durch ihre Funktionsmischung zur nutzungsstrukturellen Belebung entlang der Berliner Straße bei.

Bewertung

Durch die Bebauung ist das Landschaftsbild bis auf den nordwestlichen Rand des Plangebietes durch anthropogene Nutzungen überformt. Die Eigenart der Flächen ist aufgrund der künstlich-technischen Strukturen der Nutzung als gering einzustufen.

Die visuelle Präsenz von verfallenden, teilweise ruinösen Gebäuden ist dabei ebenso wertmindernd, wie das Fehlen einer erholungsrelevanten Infrastruktur.

Tabelle: Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/Erholung

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion / naturbezogene Erholungsfunktion	Landschaftsraum durch Bebauung weitgehend überformt und nicht erkennbar. Für naturgebundene Erholung nicht geeignet, da zum großen Teil unzugänglich. Visuelle Dominanz ruinöser Gebäude im Änderungsbereich 1.
Dokumentations- und Informationsfunktion	- nicht relevant

Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. So haben unversiegelte Böden Fähigkeiten zur Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen, Retention von Niederschlagswasser und Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen. Die Vegetation ist als Lebensraum für Tiere bedeutsam, begünstigt das Mikroklima und bereichert mit unterschiedlichen Strukturen im Wandel der Jahreszeiten, vor allem beim Altbaumbestand, das Stadtbild und Wohnumfeld.

Es sind derzeit keine umweltrelevanten Wechselwirkungen mit anderen raumbedeutsamen Planungen in der Umgebung des Plangebietes erkennbar.

6.2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm)

Das Planungsziel besteht in der Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lärm auf die an die geplanten Gewerbegebiete angrenzende Wohnnutzung. Erhebliche Lärmemissionen (z.B. Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18 005) werden durch die Festsetzung von Lärmkontingenten für die geplanten Gewerbegebiete im Plangebiet vermieden. Die Ansiedlung stark störender gewerbliche Nutzungen wird damit ausgeschlossen.

Die in der Schallschutzuntersuchung ermittelten maximalen Emissionskontingente sind hinsichtlich ihrer Ausprägung nicht geeignet, die Ansiedlung von Großindustriebetrieben oder auch lauten Gewerbebetrieben zu erlauben.

Bei zulässigen Emissionskontingenten von nachts ≤ 46 dB(A) ist eine Nutzung der Gewerbeflächen in der Nacht nur noch mit entsprechenden Aufwendungen zum Schallschutz möglich. Die Nutzung der Freiflächen ist in der Nacht bei diesen zulässigen Emissionspegeln problematisch. Bei der technischen Planung von technischen Gebäudeausrüstungen (Klimaanlagen, Lüftungen u.ä.) ist der erforderliche Schallschutz zu beachten.

Das Plangebiet wird nach Umsetzung der Planung keine Erholungsfunktionen für benachbarte Wohnquartiere aufweisen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt

Als schutzgutbezogenes Planungsziel wird eine angemessene Begrünung und Bepflanzung der geplanten Gewerbegebiete und Erschließungsstraßen vorgesehen. Die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Entlang der geplanten Erschließungsstraße soll eine Allee angepflanzt werden. Besondere Funktionen der städtebaulichen Brache, die sich aufgrund des langen Leerstandes der Gebäude insbesondere als Nist- und Lebensstätten für Gebäudebrüter und Fledermäuse auf dem Gelände entwickeln konnten, sind zu betrachten.

Mögliche Umweltauswirkungen

Durch das Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten jedweder Kategorie zu erwarten. Der Verlust der geschützten Bäume wird sich voraussichtlich vollständig innerhalb des Plangebietes auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen der Baugebiete kompensieren lassen.

Nach Umsetzung der Planung wird das Gebiet wie bereits im heutigen Bestand, durch einen hohen Anteil versiegelter und überbauter Fläche geprägt sein. Die vorhandenen ruderalen Gras- und Staudenfluren sowie Ruderalfluren auf dem Gelände der ehemaligen Heeresbäckerei werden bei einer Neubebauung der Fläche vollständig beseitigt. Dies stellt zusammen mit dem Verlust von geschützten und nicht geschützten Bäumen (Jungwuchs) eine deutliche qualitative Veränderung der bisher weitestgehend nicht genutzten städtebaulichen Brachfläche dar.

Durch die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen in den Gewerbe- und Mischgebieten (mindestens 20 Prozent der Fläche) werden voraussichtlich nur geringwertige Zierbiotope geschaffen mit geringeren Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere. Durch den Verlust von Nistmöglichkeiten in den auf dem Gelände vorhandenen leerstehenden Gebäuden und Gehölzen und der Nahrungsquellen auf dem Gelände wird sich der Zustand der Fläche insbesondere für die hier vorkommenden Vogelarten deutlich verschlechtern.

Auch unter Berücksichtigung der geplanten Begrünungsmaßnahmen und Baumpflanzungen sowie der Schaffung von Ersatzquartieren ist davon auszugehen, dass sich erhebliche und nachhaltige Auswirkungen bezüglich des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt aufgrund der besonderen Beschaffenheit des Gebietes, die sich auf Grund der jahrzehntelangen Nutzungsauffassung entwickeln konnte, nicht in vollem Umfang vermeiden bzw. innerhalb des Plangebietes kompensieren lassen.

Schutzgut Boden

Schutzgutrelevante Planungsziele

Der geplante Versiegelungsgrad soll auf das absolut notwendige Maß begrenzt werden. Durch die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenmaterialien kann die Versickerung zwar gefördert und die Grundwasserspende erhöht werden. Für Stellplätze und Zufahrten in den Gewerbegebieten kommt eine solche generelle Festsetzung, wegen des geringen Flurabstandes und der hohen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers sowie der nicht abschließend geklärten Altlastensituation von Teilen des Plangebiets nicht in Betracht.

Niederschlagswasser von den Dachflächen sollte auf der Fläche versickert werden, um die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung möglichst gering zu halten. Die unversiegelte Fläche im Nordwesten des Plangebiets soll gesichert werden.

Mögliche Umweltauswirkungen

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen. Die Versiegelung stellt einen der stärksten möglichen Eingriffe dar, weil diese Flächen dann kaum einen Bodenfunktionswert mehr aufweisen.

Die Ermittlung der zukünftigen Versiegelung erfolgt auf Grundlage der maximal möglichen Überbauung, dargestellt durch die maximal überbaubaren Grundflächen im Bebauungsplan. Unter Einbeziehung der Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen wird die Versiegelung in den geplanten Gewerbegebieten auf max. 80 Prozent begrenzt.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung kommt es zu keiner Erhöhung des Anteils an versiegelten Flächen gegenüber dem derzeit baurechtlich zulässigen Maß der Nutzung. Es ist positiv zu bewerten, dass hier eine schon anthropogen überformte, versiegelte Bauflächen beansprucht wird und nicht neue, naturnahe Flächen für die Bebauung verbraucht werden.

Positive, nicht quantifizierbare Auswirkungen wird auch die zumindest in einigen Bereichen im Rahmen von Tiefbauarbeiten erforderliche Beseitigung belasteter Böden auf die Schutzgüter Boden und Wasser haben.

Schutzgut Wasser

Schutzgutrelevante Planungsziele

Das Planungsziel besteht in der Vermeidung unnötiger Versiegelungen. Durch die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenmaterialien kann die Versickerung gefördert und die Grundwasserspende erhöht werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.

Schutzgut Luft / Klima (Luftschadstoffe)

Schutzgutrelevante Planungsziele

Zur Vermeidung der negativen Auswirkungen auf das Kleinklima sollen auf dem Grundstück dauerhafte Begrünungsmaßnahmen festgesetzt werden (z. B. Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße). Die Versiegelung soll möglichst gering gehalten werden.

Mögliche Umweltauswirkungen

Durch die geplanten Gewerbegebiete kann es, vor allem durch ein höheres Verkehrsaufkommen zu höheren lufthygienischen Belastung als beim derzeitigen ungenutzten Zustand kommen. Bezüglich des Kleinklimas sind bei Berücksichtigung von Begrünungsmaßnahmen im Rahmen der Vorhabensumsetzung keine erheblichen, nachhaltigen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Schutzgutrelevante Planungsziele

Durch das Vorhaben wird die städtebauliche Ordnung und Aufwertung des Gebietes angestrebt. Die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind gemäß Brandenburgischer Bauordnung gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen. So wird eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes gewährleistet. Der Straßenraum der Planstraße soll durch Baumpflanzungen gegliedert werden.

Mögliche Umweltauswirkungen

Durch die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die räumlich-städtebauliche Situation grundlegend verändert und neu geordnet. Mit dem Abriss desolater Gebäude im Plangebiet stellen wird das Ortsbild aufgewertet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzgutrelevante Planungsziele

Durch die Neubebauung soll das Grundstück selbst als Sachgut in Wert gesetzt werden.

Mögliche Umweltauswirkungen

Nach Umsetzung der beschriebenen Planungsziele verbleiben keine erheblichen, nachhaltigen Auswirkungen in diesem Schutzgut. Da das Gebiet schon zum größten bebaut ist, bzw. bebaut war, ist die Entdeckung von Bodendenkmalen bei den Baumaßnahmen nicht wahrscheinlich.

6.2.3 Anwendungsbereich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs des B-Planes „Am Bahnhof“ ist als Innenbereich gem. § 34 BauGB zu bewerten. Lediglich die mittlerweile beräumte Fläche des ehemaligen Gleisanschlusses der Heeresbäckerei und angrenzende Flächen am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches befinden sich nicht innerhalb eines baulichen Zusammenhangs und müssen demnach nach § 35 BauGB als Außenbereich bewertet werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet nach den § 18 Abs. 2 BNatSchG und § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB im Innenbereich nur sehr eingeschränkt Anwendung. In § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB heißt es, dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Festsetzungen des B-Planes ermöglichen keine höhere Ausnutzung der Grundstücke (Art und Maß der baulichen Nutzung), als zuvor bereits über § 34 BauGB möglich gewesen wäre. Insofern waren die Eingriffe dort auch bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig, ein Ausgleich ist hier nicht erforderlich. Es kann also ebenfalls nicht von einem ganz wesentlichen Eingriff in den Gebietscharakter gesprochen werden.

Die Eingriffsregelung wird daher nur auf die jetzigen Außenbereichsflächen und die planungsrechtlich festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angewendet.

Anwendung der Baumschutzverordnung

Die Baumschutzverordnung wird durch den B-Plan nicht außer Kraft gesetzt und stellt somit die rechtliche Grundlage für die Fällanträge und die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen dar.

Für den größten Teil der Außenbereichsfläche im Änderungsbereich 1 wurde eine Grünfläche festgesetzt.

Auf den restlichen zum B-Plangebiet gehörenden Flächen, die zum Innenbereich zu zählen sind, werden bei Realisierung der Bauvorhaben ebenfalls Baumfällungen notwendig. Die Ersatzpflanzungen sollen hier auf der Baugenehmigungsebene festgelegt werden, da erst mit dem Bauantrag die notwendigen Baumfällungen feststehen und die Eingriffsregelung hier nicht zur Anwendung kommt. Für zu fällende Bäume, die der Baumschutzverordnung Teltow-Fläming unterliegen, sind mit dem Bauantrag Fällanträge zu stellen. Der erforderliche Ersatz wird durch die Untere Naturschutzbehörde bestimmt.

Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,4 genügend Flächen für Ersatzpflanzungen innerhalb der Baugebiete vorhanden sind, so dass der Ausgleich auf den jeweiligen Baugrundstücken innerhalb der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke erfolgen kann.

Änderungsbereich 1:

Die höchstmöglich zu bebauende Fläche ergibt sich aus der zulässigen Grundflächenzahl für die Baugebiete und den geplanten Verkehrsflächen. Die durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen um bis zu 50 Prozent, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden kann. Im Änderungsbereich 1 wird neben der veränderten Lage und Breite der Erschließungsstraße (Planstraße A) auch die Art der Nutzung an die neuen Planungsziele angepasst.

Die ehemals als öffentliche Grünfläche (0,96 ha) entlang der Bahntrasse festgesetzte Fläche im Nordwesten des Änderungsbereichs wird im südlichen Teil (0,5 ha) in das GE3 einbezogen. Mit der Festsetzungen der Planänderung können maximal 80 Prozent der Fläche überbaut bzw. versiegelt werden (GRZ=0,6 + 50% Überschreitung durch Nebenanlagen). Im Bestand handelt es sich bei diesen Fläche um Straßenverkehrsfläche, rückgebaute Gleisanlagen und ruderale Brachflächen. Gegenüber der festgesetzten Nutzungsart (Grünfläche) im geltenden B-Plan ergibt sich ein maximaler zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden von 4.000 qm (5.000 qm x 0,8). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die ursprünglich festgesetzte Grünfläche zur Entwicklung einer öffentlichen Wegeverbindung festgesetzt worden war und bei einer Realisierung ebenfalls Versiegelungen aufweisen würde, die nicht bekannt und quantifizierbar sind.

Der Änderungsbereich 1 umfasst auch den ehemals geplanten Park & Ride Parkplatz an der Straße „Am Bahnhof“. Die vollständig bebaute und versiegelte bzw. befestigte Fläche (3.700 qm) wird als Gewerbegebiet GE 13 mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Mit den Festsetzungen der Planänderung können maximal 80 Prozent der Fläche (2.960 qm) überbaut bzw. versiegelt werden (GRZ=0,6 + 50% Überschreitung durch Nebenanlagen). Gegenüber der ursprünglichen Festsetzung als Parkplatz, bei der eine 100-prozentige Versiegelung der Fläche möglich gewesen wäre, verringert sich der Eingriff in das Schutzgut Boden hier um 740 qm.

Es ergibt sich für den Änderungsbereich 1 damit ein ausgleichspflichtiger Eingriff von rund 3.260 qm (4.000 qm - 740 qm).

Der bislang nicht bebaute Bereich des ehemaligen Gleisanschlusses der Heeresbäckerei im Nordwesten des Plangebietes (Außenbereich) wird nicht in das Gewerbegebiet einbezogen, es erfolgt jedoch eine nachrichtliche Übernahme der bestehenden Bahnflächen. Für die an den Gleisanschluss angrenzenden Flächen, die derzeit weitestgehend unbebaute Flächen sind, werden im Bebauungsplan öffentliche Grünflächen als Flächen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Flächen) festgesetzt.

Pflegemaßnahme

Die ruderalen Halbtrockenrasen mit Arten der Sandtrockenrasen sind durch abschnittsweise Mahd zu pflegen und zu fördern, um einen flächendeckenden Gehölzaufwuchs zurückzudrängen. Robinien- und Birkenaufwuchs ist zu entfernen.

An den Grenzen zu den geplanten Gewerbegebieten kann vorhandener Gehölzaufwuchs gegebenenfalls durch Ersatzpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ergänzt werden, um eine landschaftsgerechte Eingrünung der Baugebiete zu erreichen.

Ein ausgleichspflichtiger Eingriff entsteht durch die geänderte Festsetzung nicht, da gesichert ist, dass dieser Teil des Plangebietes mit Ausnahme des vorhandenen Gleisanschlusses nicht überbaut werden kann.

Die im geltenden B-Plan rund 0,28 ha große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage an der Einmündung "Straße Am Bahnhof /Altenpflegeheim" wird nach Norden verlängert. Der hier vorhandene raumwirksame flächige Baumbestand aus Pappeln, Birken, Spitzahornen, Linden und Jungwuchs von Eschenahorn in der Strauchschicht wird damit planungsrechtlich gesichert. Auf der nördlich angrenzenden Fläche können als Abschirmung des Kita-Standortes im MI 1 Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen für, nach Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming geschützten Bäume durchgeführt werden. Insbesondere sind dies Bäume, die im Bereich der Planstraße A stehen und die bei der Erschließung der geplanten Gewerbegebiete gefällt werden müssen.

Ein ausgleichspflichtiger Eingriff entsteht durch die geänderte Festsetzung nicht, da gesichert ist, dass dieser Teil des Mischgebietes nicht überbaut werden kann.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens für die Kita an der Berliner Straße wurde ein Eingriffs- und Ausgleichsplan aufgestellt. Als Ausgleich für die Fällung von 8 nach Baumschutzverordnung ge-

schützten Bäumen wurde die Pflanzung von insgesamt 16 Hochstämmen mit einem Stammumfang von 16-18 cm oder 8 Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm festgelegt. Zusätzlich erfolgt auf dem Kita-Grundstück die Pflanzung von 2 weiteren Hochstämmen mit einem Stammumfang von 18-20 cm als Kompensation für zusätzliche Neuversiegelung bzw. Beeinträchtigung von Bodenfunktionen.

Änderungsbereich 2:

Im Änderungsgebiet 2 wird die öffentliche Grünfläche (ca. 0,30 ha) nicht mehr ausgewiesen, sondern der angrenzenden Mischgebiets- bzw. Allgemeinen Wohngebietsfläche zugeordnet.

Auf der seit Jahren brachliegenden, zu rund 30 Prozent bebauten und versiegelten Fläche zwischen den ruinösen Punkthäusern an der Berliner Allee hat sich im Zuge der natürlichen Sukzession ein flächiger Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern entwickelt. Ein Teil der Bäume (Pappeln, Birken, Kastanien, Ahorne, Robinien und Blaufichten) ist nach Baumschutzverordnung geschützt und muss bei Fällung durch Neupflanzungen ersetzt werden. Neben den geschützten Bäumen dominiert auf der Fläche Aufwuchs von Eschenahorn, Robinie und Spitzahorn. In der Krautschicht dominieren ruderal beeinflusste Gras- und Staudenfluren. Geschützte Biotope kommen auf der Änderungsfläche nicht vor.

Mit den Festsetzungen der Planänderung können maximal 80 Prozent der Fläche überbaut bzw. versiegelt werden (GRZ=0,6 + Überschreitung durch Nebenanlagen). Gegenüber dem derzeitigen Bestand (Grünfläche) ergibt sich ein maximaler zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden von rund 1.400 qm. Auch bei dieser Fläche ist zu berücksichtigen, dass die ursprünglich festgesetzte Grünfläche zur Entwicklung einer öffentlichen Parkanlage festgesetzt ist, die bei einer Realisierung ebenfalls Versiegelungen aufweisen würde, die nicht bekannt und quantifizierbar sind.

Änderungsbereich 3:

Der Änderungsbereich 3 bezieht sich im Wesentlichen auf eine neue Führung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bereich der geplanten Mischgebiete MI 5a und MI 6 sowie dem allgemeinen Wohngebiet WA 3a. Mit der Planänderung werden keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet.

Tab. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

	Planänderung	Betroffene Funktionen /Fläche	Vermeidung/Ausgleich	Bilanz
Änderungsbe- reich 1	Einbeziehung bebauter bzw. beräumter städtebaulicher Brachflächen im Norden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes	Innenbereich Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange: Gebäudebrüter, Fledermäuse, geschützter Horststandort	Gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Vermeidung Bauzeitenregelung Ökologische Baubegleitung bei Gebäudeabriss und Sanierung Kompensation Schaffung von Ersatzniststätten für betroffene Arten - Gebäudebrüter - Fledermäuse - Turmfalke	kein Eingriff kompensierbar
	Einbeziehung unbebauter Außenbereichsfläche in den Geltungsbereich. Nachrichtliche Übernahme des vorhandenen Gleisanschlusses	GE 2 Verlust ruderaler Halbtrockenrasen Versiegelung von 700 qm Fläche	Verringerung der maximalen Bebaubarkeit der Fläche im gepl. GE (GRZ = 0,8 einschl. Überschreitung) für die ehemalige Park & Ride Fläche. Eingriffsminimierung durch Verringerung der Bebaubarkeit um 740 qm	Eingriff ausgeglichen + 40 qm
	Verkleinerung der im Plangebiet an der nordwestlichen Grenze festgesetzten öffentlichen Grünfläche um 0,5 ha	GE 13 Boden: Zunahme der maximal möglichen Versiegelung um 4.000 qm Grünfläche ist noch nicht vorhanden. Biotoptypen: Straße, rückgebaute Gleisanlagen	Vergrößerung der öffentlichen Grünfläche im Osten des Plangebietes zwischen MI 1 und GE 1 um 0,32 ha. Festsetzung von Baumpflanzungen (ca. 90 Stück) entlang Planstraße. Anrechenbares Flächenäquivalent = 4.500 qm = 0,45 ha Pflanzung von 2 Bäumen im Rahmen des Bauantragsverfahrens für die Kita im MI 1 = 100 qm	Eingriff ersetzt
Änderungsbe- reich 2	Vergrößerung von WA1 und Festsetzung von MI 3a Wegfall der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) 0,30 ha.	Boden: Zunahme der maximal möglichen Versiegelung um 1.400 qm Biotoptypen: Gehölzsukzession (Jungwuchs). Verlust nach Baumschutzverordnung geschützter Bäume	Ersatzpflanzung: Pflanzung von 28 Bäumen am Wietstocker Wegs (Feldweg) in Nunsdorf, Flur 1, Flurstück 9. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Zossen. Anrechenbares Flächenäquivalent = 1.400 qm Ersatzpflanzung nach Baumschutzverordnung Landkreis TF im Rahmen von Bauanträgen innerhalb des Plangebietes	Eingriff ersetzt Eingriff ausgleichbar

Die zusätzliche Überbauung sowie die Verringerung der öffentlichen Grünflächen im Umfang von insgesamt rund 5.400 qm in den Änderungsbereichen 1 und 2 werden durch die Festsetzung von Alleebaumpflanzungen im Bereich der Planstraße A teilweise kompensiert. Mit der festgesetzten Bepflanzung der Planstraße A mit Bäumen können hier bei einem Pflanzabstand von 12 m ca. 90 Bäume angepflanzt werden, was einem anrechenbaren Entsiegelungsäquivalent von 4.500 qm entspricht. Zusätzlich können 100 qm aus 2 zusätzlichen Baumpflanzungen auf dem Gelände der Kita an der Berliner Straße angerechnet werden.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich bei den ursprünglich geplanten öffentlichen Grünflächen um Flächen gehandelt hätte, die nicht gänzlich unversiegelte bzw. naturbelassene Flächen gewesen wären (Wege, Spielplatz- und Sportflächen sind auch in Grünflächen zulässig bzw. die nördliche Grünfläche war Vorbehaltsfläche für die Straßenanbindung), kann der mit der 1. Änderung des Bebauungsplans geplante Eingriff bei Realisierung der folgenden Ersatzpflanzung als kompensiert angesehen werden.

Ersatzpflanzung außerhalb des Plangebietes

Außerhalb des Plangebietes werden am Wietstocker Weg (Feldweg) in Nunsdorf, Flur 1, Flurstück 9 insgesamt 28 Obstbäume aus folgender Liste angepflanzt:

<i>Apfel (Malus):</i>	Großer Rheinischer Bohnapfel Kaiser Wilhelm Apfel aus Lunow Strauwaldts Parmäne Reeders Goldrenette
<i>Birne (Pyrus):</i>	Pastorenbirne Köstliche von Charnau Neue Poiteau Amanlis Butterbirne Solaner Butterbirne
<i>Pflaume (Prunus):</i>	Spillinge Zibarten Mirabellen

Es handelt sich um alte, heimische Obstsorten, die sich sowohl für die wirtschaftliche Streuobstnutzung als auch für die Landschaftsgestaltung eignen.

Da sich die Flächen im Eigentum der Stadt befinden, ist Realisierung der Maßnahme gesichert.

6.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der nördliche Teil des Geländes der ehemaligen Heeresbäckerei lag ursprünglich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 44/03 „Am Bahnhof“, da ein Planungserfordernis für die Umnutzung des Geländes und die Wiederaufnahme gewerblicher Nutzungen nicht vorlag. Die Einbeziehung erfolgte aufgrund Notwendigkeit das Gebiet über eine neue Planstraße verkehrlich erschließen zu müssen.

Um die fußläufige Erreichbarkeit der denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Heeresbäckerei zu sichern, war im Bereich der derzeitigen Zufahrtsflächen eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ ausgewiesen. Mit der neuen Planstraße A entfällt die Notwendigkeit einer zusätzlichen Erschließung.

Ein Verzicht auf die Planung insgesamt würde dazu führen, dass die Erschließungsarbeiten im geplanten Gewerbegebieten 1 bis 13 nicht ordnungsgemäß beendet werden können. Ebenso könnte die im FNP vorbereitete Entwicklung zu einem Gewerbegebiet nicht verbindlich gesichert und umgesetzt werden.

Insofern bieten sich letztendlich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten für das Erreichen der städtebaulichen Ziele für den Planbereich an.

6.3 Zusätzliche Angaben

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

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan umfasst verschiedene Bearbeitungsstufen:

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

Die Methoden der verwendeten Fachgutachten umfassen u.a.:

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

Der Umweltbericht entsteht erstmalig zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Er wird im Laufe des Verfahrens dem jeweiligen Planungsstand entsprechend fortgeschrieben und seine Aussagen und Inhalte werden detailliert.

Die im Rahmen der grünordnerischen Untersuchung erstellte Eingriffsbewertung enthält konkrete Hinweise zur Vermeidung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die enthaltenen Hinweisen und Empfehlungen wurden geprüft und unter Berücksichtigung bauplanungsrechtlicher Aspekte als Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

6.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

Auf Grund der Ergebnisse des Umweltberichtes ist zu erkennen, dass sich die bisher ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen der Planung aus Eingriffen in Natur und Landschaft ergeben, die durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden können. Im Übrigen lassen die Ergebnisse der Umweltprüfung jedoch keine weiteren wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt erwarten.

Das Hauptaugenmerk des Monitorings liegt auf der Kontrolle der Realisierung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Dazu wird das Bauamt der Stadtverwaltung nach Inkrafttreten des Plans regelmäßig die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen kontrollieren. Eine erste Kontrolle erfolgt zwei Jahre nach Inkrafttreten des Plans. In Abhängigkeit der Planumsetzung (Anzahl der Bauanträge, Fortgang der Straßenbaumaßnahmen) und der bis zu diesem Zeitpunkt erfolgten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird nach erfolgter Kontrolle der weitere Kontrollrhythmus festgelegt. Das Ergebnis der Erstkontrolle, die weiteren Kontrollzeiträume und sämtliche anschließenden Kontrollen werden textlich und fotografisch dokumentiert und sind Bestandteil der Verfahrensakte.

Zur Sicherung der Beachtung artenschutzrechtlicher Belange ist im Zuge der von der Stadt Zossen geplanten Abriss- und Sanierungsarbeiten eine ökologische Bauleitung durchzuführen, um den Schutz von Individuen und Lebensstätten der geschützten Arten konkret zu gewährleisten. Um die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind alle Maßnahmen zur Baufeldfreimachung nur im Zeitraum 1. Oktober bis 29. Februar durchzuführen. Ausnahmen sind möglich, sofern durch einen Sachverständigen eine Kontrolle durchgeführt wird und die Verletzung von Schädigungs- und Störungsverböten nachvollziehbar ausgeschlossen werden kann. Die

Kontrolle ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vor Maßnahmebeginn vorzulegen.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen die Nutzungsmöglichkeiten den derzeitigen städtebaulichen Erfordernissen angepasst werden. Nutzungsarten für die es keine Nachfrage mehr gibt, z.B. Kerngebiet sollen nicht mehr vorgehalten werden. Weitere Änderungserfordernisse betreffen ehemals festgesetzte Erschließungsstraßen und öffentliche Grünflächen sowie Wegerechte, die sich aus verschiedenen Gründen als nicht umsetzbar erwiesen haben. Insgesamt sind 3 Bereiche von Änderungen betroffen.

Auf Grund der Ergebnisse des Umweltberichtes ist zu erkennen, dass sich die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen der Planänderung aus einer geringfügig höheren zusätzlicher Bodenversiegelung ergeben

Die Eingriffe in die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild sind nicht erheblich bzw. können durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan vermieden werden.

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes wird die Versiegelung im Plangebiet um ca. 40 qm geringfügig verringert. Die geplante Überbauung im Außenbereich im Nordwesten des Änderungsbereichs 1 führt zu einer Zunahme der überbauten Fläche von ca. 700 qm. Im Bereich des ehemaligen Park & Ride Parkplatzes wird die überbaubare Fläche um ca. 740 qm verringert. Im Änderungsbereich 2 ergibt sich ein maximaler zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden von rund 1.400 qm.

Die zusätzliche Überbauung sowie die Verringerung der öffentliche Grünflächen im Umfang von insgesamt rund 5.400 qm in den Änderungsbereichen 1 und 2 werden durch die Festsetzung von Alleebaumpflanzungen im Bereich der Planstraße A teilweise kompensiert. Mit der festgesetzten Bepflanzung der Planstraße A mit Bäumen können hier bei einem Pflanzabstand von 12 m ca. 90 Bäume angepflanzt werden, was einem anrechenbaren Entsiegelungsäquivalent von 4.500 qm entspricht. Zusätzlich können 100 qm aus 2 zusätzlichen Baumpflanzungen auf dem Gelände der Kita an der Berliner Straße angerechnet werden.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich bei den ursprünglich geplanten öffentlichen Grünflächen um Flächen gehandelt hätte, die nicht gänzlich unversiegelte bzw. naturbelassene Flächen gewesen wären (Wege, Spielplatz- und Sportflächen sind auch in Grünflächen zulässig bzw. die nördliche Grünfläche war Vorbehaltsfläche für die Straßenanbindung), kann der mit der 1. Änderung des Bebauungsplans geplante Eingriff bei Realisierung der Ersatzpflanzung von 28 Obstbäumen als kompensiert angesehen werden.

Aufgrund der Ergebnisse des Umweltberichtes ist zu erkennen, dass sich weitere erhebliche Umweltauswirkungen der Planung aus potenziell möglichen Verlusten von Lebensstätten geschützter Vogelarten und Fledermäuse ergeben, die durch die Schaffung entsprechender Ersatzquartiere im Rahmen der Gebäudesanierung kompensiert werden können.

Im Übrigen lassen die Ergebnisse der Umweltprüfung bei Realisierung der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt erwarten. Zur Sicherung der Beachtung artenschutzrechtlicher Belange ist im Zuge der von der Stadt Zossen geplanten Abriss- und Sanierungsarbeiten eine ökologische Bauleitung durchzuführen, um den Schutz von Individuen und Lebensstätten der geschützten Arten konkret zu gewährleisten.

7. Flächenverteilung der Änderungsgebiete

Änderungsgebiete 1 bis 3	Art der bauliche Nutzung			Sonstige Nutzung		
	Mischgebiet In ha	Allgemeines Wohngebiet in ha	Gewerbegebiet in ha	Straßenverkehrs- fläche in ha	Bahnfläche in ha	Öffentliche Grünfläche in ha
Summe	5,52	0,84	11,76	1,04	0,07	1,06

Gesamtfläche der Änderungsbereiche 1 bis 3 beträgt 20,29 ha

8. Beteiligungsverfahren

Der Beschluss über den Bebauungsplan zu ändern wurde 11.03.2008 (Beschluss-Nr. 098/08) von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Aufgrund der Vergrößerung des Geltungsbeereichs der 1. Änderung wird die Änderung des Bebauungsplans nicht wie ursprünglich beabsichtigt nach § 13a BauGB, sondern mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08.07.2009 (Beschluss-Nr. 039/09/01) gemäß §9 und damit nach § 3 und 4 BauGB durchgeführt. Der Beschluss und die Auslegungsfristen der frühen Beteiligung wurden im Amtsblatt für die Stadt Zossen am 29.07.2009 bekanntgemacht.

8.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig über die Ziele und Inhalte der Planung informiert. Der Entwurf des B-Plans Nr. 44/03-a „Am Bahnhof“ 1. Änderung, Stand 16.06.2009 wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 08.07.2009 zur frühzeitigen Beteiligung beschlossen. Der Beschluss und die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Zossen vom 29.07.2009.

Der 1.Änderungsentwurf, Stand 16.06.2009 hat in der Zeit ab dem 06.08 für die Zeit eines Monats öffentlich ausgelegen.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

Der in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 12.05.2010 gebilligte Entwurf des B-Plans Nr. 44/03-a „Am Bahnhof“ 1. Änderung, Stand: 23.03.2010 (Beschluss-Nr. 105/09) wurde einschließlich Begründung mit Umweltbericht und Fachgutachten ab dem 12.07.2010 für die Zeit eines Monats öffentlich ausgelegt. Der Beschluss und die Auslegungsfristen wurden im Stadt-/Amtsblatt für die Stadt Zossen am 30.06.2010 bekanntgemacht.

Es wurden von der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgebracht.

Aufgrund einer fehlerhaften Bekanntmachung wurde der Entwurf Stand: 31.05.2011 erneut ab dem 08.09.2011 für die Zeit eines Monats bis zum 10.10.2011 öffentlich ausgelegt. Der Beschluss und die Auslegungsfristen wurden im Stadt-/Amtsblatt für die Stadt Zossen am 31.08.2011 bekanntgemacht.

Aufgrund geänderter Planungsziel für Teilbereiche, insbesondere hinsichtlich der Ausweisung von öffentlichen Grünflächen im Änderungsbereich 1 wurde der Entwurf erneut geändert. Die Öffentlichkeit erhält erneut die Möglichkeit zu den Änderungen des Entwurfs vom 11.11.2011 gem. § 4a Abs. 3 BauGB Stellung zu nehmen.

Es wurden von der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgebracht.

8.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Untersuchungsumfang für die Umweltverträglichkeitsprüfung wurde am 20.04.2009 im Landkreis Teltow-Fläming und in individuellen Gesprächen mit weiteren zuständigen Behörden abgestimmt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.07 bzw. 21.07.2009 frühzeitig beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Die Hinweise und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Abwägung durch die Stadtverordnetenversammlung geprüft. Über den Umgang mit den Hinweisen und Anregungen im weiteren Verfahren bzw. über die Berücksichtigung der Hinweise und Anregungen wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 12.05.2010 beschlossen. Sofern Anregungen nicht berücksichtigt werden konnten wurde dies begründet. Die Abwägungsergebnisse der einzelnen Stellungnahmen sind im Abwägungsprotokoll zusammengefasst, das der Begründung als Anlage 2 beigefügt wurde.

Da der Entwurf des B-Plans 1. Änderung in wesentlichen Teilen geändert wurde (neue Führung der inneren Erschließung und Veränderung der Nutzungsziele im Norden des Plangebiets (Erweiterung des Mischgebiets für die Errichtung einer KITA) wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut mit Schreiben vom 29.06., 07.07. bzw. 06.08.2010 beteiligt. Die Abwägungsergebnisse und der Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Entwurfs wurden den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.06. und 07.07.2010 mitgeteilt.

Die Hinweise und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der erneuten Beteiligung wurden im Rahmen der Abwägung durch die Stadtverordnetenversammlung geprüft. Über den Umgang mit den Hinweisen und Anregungen im weiteren Verfahren bzw. über die Berücksichtigung der Hinweise und Anregungen wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 03.11.2010 (Beschluss-Nr. 79/10) beschlossen. Sofern Anregungen nicht berücksichtigt werden konnten wurde dies begründet. Die Abwägungsergebnisse der einzelnen Stellungnahmen sind im Abwägungsprotokoll zusammengefasst, das der Begründung als Anlage 3 beigefügt wurde.

Die Abwägungsergebnisse wurden den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 21.12.2010 mitgeteilt.

Aufgrund eines redaktionellen Fehlers wurden die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut mit Schreiben vom 05.09.2011 um Stellungnahmen gebeten. Gleichzeitig wurde über die erneute öffentliche Auslegung informiert.

Aufgrund geänderter Planungsziel für Teilbereiche, insbesondere hinsichtlich der Ausweisung von öffentlichen Grünflächen im Änderungsbereich 1, werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut mit Schreiben vom 16.11.2011 um Stellungnahme zum Entwurf Stand: 11.11.2011 bis zum 01.12.2011 gebeten.

Die vorgebrachten Anregungen wurden durch die Stadtverordneten geprüft und im Rahmen der Abwägung über deren Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung mit Beschlussfassung in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 14.12.2011 entschieden. Sofern Anregungen nicht berücksichtigt werden konnte, wurde dies im Abwägungsprotokoll begründet. Das Abwägungsprotokoll wurde der Begründung als Anlage 4 beigefügt Das Ergebnis wurde nach Beschlussfassung mitgeteilt.

8.3. Satzungsbeschluss

Da im Rahmen der Abwägung keine wesentlichen Änderungen erforderlich wurden, wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans 44/03a „Am Bahnhof“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung von den Stadtverordneten in der Sitzung am 14.12.2011 beschlossen. Die Begründung einschließlich der Anlagen wurde gebilligt.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Maßnahmen der Bodenordnung und Grundstückserwerb bezogen auf die Änderungen

Da die Stadt Zossen zwischenzeitlich den größten Teil der Grundstücke erworben hat, ist die Umsetzung der inneren Erschließung gesichert.

Für die neue Planstraße A muss ein gesondertes Grundstück gebildet werden.

Durch die Festsetzung von Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zwischen der Straße Am Bahnhof und der Planstraße 1 soll die Möglichkeit eröffnet werden, die Grundstücke im Blockinnenbereich, die derzeit von einer öffentlichen Straße nicht zugänglich sind, zu erschließen. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksstruktur wird auch in diesem Bereich eine Bodenordnung erforderlich, um einen Bebaubarkeit zu erreichen. Hier wird eine privatrechtliche Regelung angestrebt.

9.2 Durchführung von Abrissmaßnahmen und Herstellung der Verkehrsanlagen im Änderungsbereich 1

Die Stadt Zossen hat die Mehrzahl der leerstehenden, nicht denkmalgeschützten Gebäude, für die keine Nachnutzung aufgrund des maroden Zustandes absehbar war, abgerissen

Die Planstraße A einschließlich der stadttechnischen Erschließung wurde in Regie der Stadt Zossen geplant und bereits im Wesentlichen errichtet.

10. Wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung

10.1 Verkehrliche Auswirkungen

Da eine zweite Anbindung an die Bundesstraße im Norden nicht möglich ist, wurde eine neue innere Verkehrserschließung mit Wendeplatz konzipiert. Die Lage der Planstraße A wurde in Richtung Westen verschoben, so dass der ggf. erforderliche Rückstauraum bis zur Bundesstraße wieder größer ist.

Durch die rückwärtige Erschließung des Pflegeheims und der denkmalgeschützten Gebäude kann die unübersichtliche Situation im Kreuzungsbereich der Straße „Am Bahnhof“ mit der Bundesstraße beseitigt werden. Der Wegfall des P & R-Parkplatzes entlastet die Straße „Am Bahnhof“, so dass nicht mit übermäßigen Rückstauerscheinungen bzw. Wartezeiten zu rechnen ist.

Auch auf den überörtlichen Verkehr werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet. Da die Verkehrszahlen auf der Bundesstraße in den letzten Jahren sogar gesunken sind, kann davon ausgegangen werden, dass keine zusätzlichen Abbiegespuren für Linksabbieger erforderlich werden.

10.2 Auswirkung auf Natur und Landschaft

siehe dazu Punkt 6. Umweltbericht

10.3 Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt

Für die Realisierung der Planstraßen A im Änderungsgebiet sind einschließlich der stadttechnischen Erschließung ca. 550.000 Euro erforderlich.

Für die Herstellung der Planstraße A müssen die Kosten, sofern noch nicht realisiert, zum gegebenen Zeitpunkt in den Haushalt der Stadt eingestellt werden. Die Kosten sollen über den Verkauf der erschlossenen Grundstücke refinanziert werden. Darüber hinaus stehen für die Stadt Fördermittel zur Verfügung.

11. Rechtsgrundlage

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S.466);

3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 , S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

4. **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])

5. **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 06. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986)

6. **Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg** (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung- BbgUVPG) vom 10. Juli 2002 (GVBl.I/02, [Nr. 07], S.62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10 [Nr. 39])

7. **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Anlagen zur Begründung