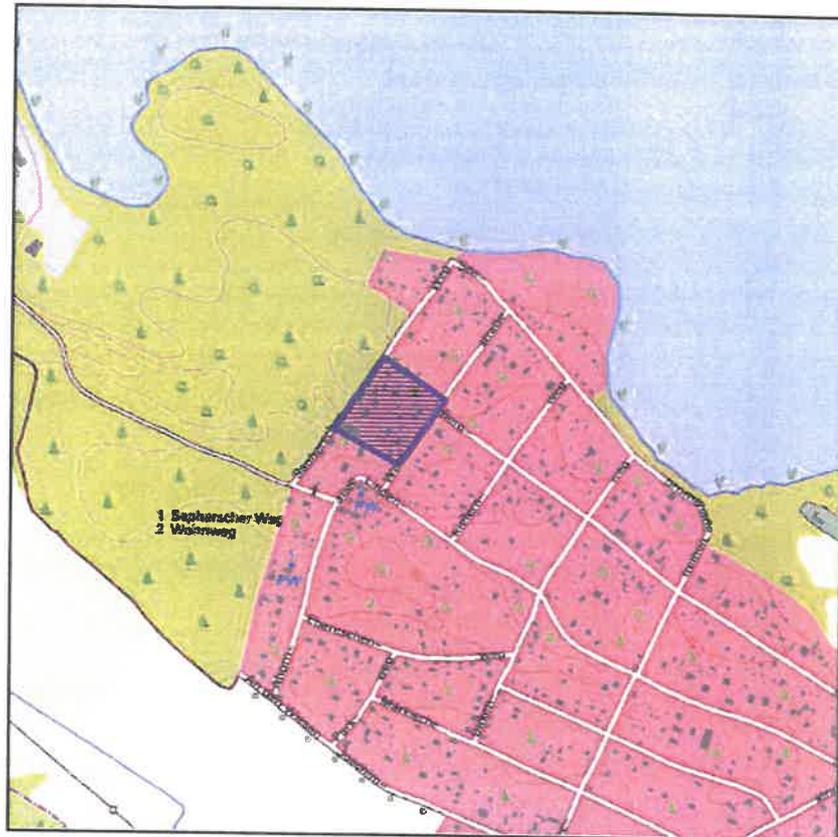


EXEMPLAR FÜR DIE ÖFFENTLICHKEIT

BEBAUUNGSPLAN NR: 01/11 "ALTERNATIVES HEIL- UND ERHOLUNGSVORHABEN" STADT ZOSSEN LANDKREIS TELTOW-FLÄMING



GENEHMIGUNGSFASSUNG

VERFAHRENSABLAUF	DATUM
Aufstellungsbeschluss	16.03.2011
TÖB-Beteiligung Vorentwurf BP	mit Schreiben vom 21.06.2011
frühzeitige Bürgerbeteiligung	öffentliche Auslegung 07. - 21.04.2011
Offenlagebeschluss	09.11.2011
TÖB-Beteiligung Entwurf BP	mit Schreiben vom 08.12.2011
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	08.12.2011 - 16.01.2012 31.01.2012 - 02.03.2012
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	20.03.2013

STAND: 05. OKTOBER 2014

Deckblatt		00
Inhaltsverzeichnis		01
1	Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung	02
1.1	Veranlassung	02
1.2	Erforderlichkeit	02
2.	Übergeordnete Planungen	02
2.1	Landes- und Regionalplanung	02
2.1.1	Landesplanung	02
2.1.2	Regionalplanung	02
2.2	Planungen der Gemeinde	03
2.2.1	Flächennutzungsplan	03
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	03
3.	Räumlicher Geltungsbereich	04
3.1	Lage des Plangebietes	04
3.2	Geltungsbereich	04
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen	04
4.1	Bestand und Realnutzung	04
4.2	Natürliche Grundlagen	04
4.3	Altlasten	04
4.4	Eigentumsverhältnisse	04
5.	Planinhalt	04
5.1	Städtebauliches Konzept	04
5.2	Art der baulichen Nutzung	05
5.3	Maß der baulichen Nutzung	05
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	05
5.5	Gebäude- und Anlagenhöhen	05
5.6	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft	05
5.6.1	Bestandsbewertung	05
5.6.2	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	07
5.6.3	Kompensationsmaßnahmen	07
5.7	Straßenverkehrsflächen	09
6.	Ver- und Entsorgung	09
7.	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	10
8.	Sonstige planungs/entscheidungsrelevante Aspekte	10
8.1	Flächenbilanz	10
8.2	Auswirkungen auf den Stadthaushalt	10
8.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger	10
9.	Verfahren	11
10.	Rechtsgrundlagen	11
11.	Quellenverzeichnis	12
12.	Umweltbericht	13
12.1.a	Einleitung und Beschreibung der Merkmale des Vorhabens	13
12.1.b	Einschlägige Gesetze und Fachpläne	14
12.2.a	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
12.2.b	Beschreibung der Umweltauswirkungen durch die Planung	17
12.2.c	Kompensationsmaßnahmen	18
12.2.d	Alternative Planungsmöglichkeiten	20
12.3.a	Verwendete technische Verfahren/Schwierigkeiten	20
12.3.b	Kontrolle der Umweltauswirkungen	20
12.3.c	Allgemeine Zusammenfassung	20

1 Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

1.1 Veranlassung

Ein wesentliches städtebauliches Entwicklungsziel der Stadt Zossen stellt der Ausbau und die Sicherstellung einer landschaftsbezogenen Erholung dar. Eine wichtige Funktion dabei nehmen die in der Umgebung der Kernstadt Zossen vorhandenen Gewässer, wie sie beispielsweise der Große Wünsdorfer See, der Motzener See und der Große Zeschsee darstellen.

Nahe dem Großen Wünsdorfer See befindet sich das Plangebiet auf einer Fläche, die vor 1990 als betriebliches Kinderferienlager genutzt worden war. Danach waren die Gebäude ohne Nutzung und standen leer.

Ziel der Überplanung dieses Gebietes ist es, die planerischen Voraussetzungen für eine gebietsverträgliche Nachnutzung zu schaffen. Mit der Einrichtung eines alternativen Heil- und Erholungsvorhabens wird den Entwicklungszielen der Stadt Zossen in diesem Bereich entsprochen.

1.2 Erforderlichkeit

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsbereiches von Neuhof, innerhalb dessen Wohngebäude und Erholungsbauten errichtet sind. Die geplante Errichtung einer alternativen Heil- und Erholungseinrichtung stellt eine davon abweichende Nutzung dar, die sich nicht den zulässigen Nutzungen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes oder eines Sondergebietes für Wochenenderholung zuordnen lassen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderliche Gebietsfestsetzung als Sonstiges Sondergebiet lassen sich unter Heranziehung der Paragraphen 34 oder 35 BauGB nicht begründen, so dass sich die Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens ergibt, um die Spannungen, welche die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke betreffen, zu bewältigen.

Die Festsetzung dieser Sonderbauflächen und die dadurch eintretende Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen, erfordert für den sich daraus ergebenden Eingriff in Natur und Landschaft die Festlegung von Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Eingriffskompensation.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Landesplanung

Am 15. 05. 2009 ist der neu aufgestellte Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) in Kraft getreten (VO vom 31.03.2009 über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (GVBl. BB II Nr. 13 vom 14.05.2009)). Diese Verordnung löst den bisher geltenden LEP GR ab.

Eine bauliche Entwicklung der Flächen des Geltungsbereiches steht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen. Der LEP B-B enthält für das Plangebiet keine beachtenswerten Darstellungen.

Folgende weitere Grundsätze der Raumordnung sind für das Plangebiet bedeutsam:

- Grundsatz aus § 3 Abs. 1 LEPro 2007: Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt werden u.a. Kultur-, Freizeit- und Gesundheitsfunktionen erfüllen.
- Grundsatz 2.10 LEP B-B: In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Formen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu gehören insbesondere auch Kultur-, Freizeit- und Gesundheitsfunktionen.
- Grundsatz 4.4 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden.

2.1.2 Regionalplanung

Der Regionalplan Havelland-Fläming vom 18. Dezember 1997 wurde durch das Oberverwaltungsgericht für das Land Brandenburg mit Beschluss vom 09.10.2002 für nichtig erklärt (3D 81/00.NE).

Weiterhin hat das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg am 14.09.2010 den im September 2004 von der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming als Satzung beschlossenen und im Mai 2008 - nach Behebung gerichtlich festgestellter formaler Mängel - erneut bekannt gemachten Sachlichen Teilplan "Windenergienutzung" für unwirksam erklärt.

Somit existieren für das Plangebiet keine beachtenswerten regionalplanerischen Vorgaben.

2.2 Planungen der Gemeinde

2.2.1 Flächennutzungsplan

Der Ortsteil Wünsdorf der Stadt Zossen verfügt nicht über einen genehmigten Flächennutzungsplan.

Bis zum Jahr 2003 wurden die Stadt Zossen und die angrenzenden Gemeinden durch das Amt Zossen verwaltet. Dann wurde die Mehrzahl dieser Umgebungs- gemeinden in die Stadt Zossen eingemeindet und sind heute Ortsteile der Stadt Zossen. Dies schließt auch den Ortsteil Wünsdorf mit ein.

Ende der 90-er Jahre war für die damalige Gemeinde Wünsdorf mit dem Ortsteil Neu- hof mit der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes begonnen worden. Dieser wurde aber nicht rechtskräftig.

Aktuell wird nun nach der Gemeindegebietsreform und der Bildung der Stadt Zossen ein Gesamtlächennutzungsplan aufgestellt, der das gesamte Stadtgebiet umfaßt und den Ortsteil Wünsdorf mit seinem bewohnten Gemeindeteil NeuhoF einschließt.

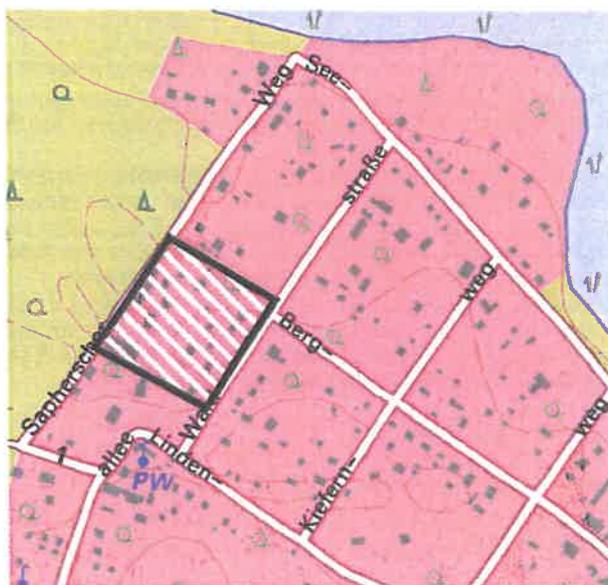


Abb. 1: künftige Darstellung des FNP unter Beachtung der Planfestsetzungen

Im aufzustellenden Flächennutzungsplan der Stadt Zossen sollte das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Heilbehandlung, Kultur, Sport und Beherbergung darzustellen.

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Innerhalb des Plangebietes und in seiner Umgebung gibt es keine verbindlichen Bau- leitplanungen, die in diesem Planverfahren zu beachten wären.

Dies schließt auch die Beachtung der Umweltbelange ein, die im Falle einer benach- barten Planung im Zusammenhang zu betrachten wären.

Für den Ortsteil Wünsdorf der Stadt Zossen liegt kein rechtskräftiger Flächennut- zungsplan. Somit handelt es sich bei dem Bebauungsplan "Alternatives Heil- und Erholungsvorhaben" um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB. Für die Entscheidung der Stadt Zossen für das Plangebiet einen Bebauungsplan auf- zustellen, gibt es folgende Gründe:

1. Bisher brachliegende Bauflächen werden nachgenutzt.
2. Die Flächen des Plangebietes sind ortsüblich infrastrukturell erschlossen und erfor- dern keine gesonderten kommunalen Erschließungsaufwendungen.
3. Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Nutzungen entsprechen vom Cha- rakter her den Umgebungsnutzungen.
4. Die Bebauungsstruktur besteht aus einer Reihe von Einzelgebäuden und wirkt da- mit nicht störend auf die Umgebung des Plangebietes.
5. Der innerhalb des Plangebietes vorhandene Nadelbaumbestand wird erhalten.
6. Die mit Umsetzung des Vorhabens entstehenden Angebote zu ganzheitlichen Heil- möglichkeiten und Erholungsmöglichkeiten nutzen die nahen und ferneren Stand- ortpotentiale und sind eine Ergänzung vorhandenen Einrichtungen in diesem Be- reich.

Eine Dringlichkeit ergibt sich daraus, daß leerstehende Gebäude nachgenutzt oder abgerissen werden und ein städtebaulicher Mißstand damit beseitigt werden wird.

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im bewohnten Gemeindeteil Neuhof des Ortsteiles Wünsdorf der Stadt Zossen.

Im Osten des Plangebietes verläuft die Straße Im Wald, von der aus die Zufahrt zum Grundstück erfolgt.

Im Norden und Süden grenzen Siedlungsbereiche an das Plangebiet. Die benachbarten Grundstücke werden zu Wohnzwecken oder zur Wochenenderholung genutzt. Im Westen bildet der Saphersche Weg die Plangebietsgrenze. Jenseits dieser Straße beginnen zusammenhängende Waldflächen.

3.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,17 ha.

Es umfaßt in der Stadt Zossen in der Gemarkung Neuhof von der Flur 4 die Flurstücke 655, 658, 30 und 633-teilweise.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen

4.1 Bestand und Realnutzung

Das Plangebiet wurde in dem Zeitraum vor 1990 als Kinderferienlager eines landwirtschaftlichen Betriebes genutzt. Die Bebauung umfaßte eine Reihe von Bungalows zur Unterbringung der Kinder und des Betreuungspersonals, sanitäre Einrichtungen und ein Küchengebäude mit zentralem Speisesaal.

Ein Teil der Gebäude befindet sich in einem ruinösen Zustand. Mehrere Bodenplatten aus Beton deuten noch an, daß an dieser Stelle einmal ein Gebäude vorhanden waren, die bereits abgerissen wurden.

Im gesamten Plangebiet befindet sich umfangreicher älterer Nadelbaumbestand. Die unbebauten Flächen des Plangebietes weisen Grasbewuchs auf oder sind als Waldböden einzustufen.

Ein zweistreifiger Betonplattenweg führt von der Grundstückszufahrt zu dem früheren Küchen-/Speisesaalgebäude im Westen des Plangebietes.

4.2 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist eben und hat eine mittlere Höhenlage von etwa 43,0 m NHN. Es ist stark landschaftlich geprägt und verfügt über einen umfangreichen Nadelbaumbestand.

4.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten bekannt.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 633 befindet sich im Eigentum der Stadt Zossen und ist wird als öffentliche Straße mit der Bezeichnung "Im Wald" genutzt.

Die Flurstücke 655, 658 und 30 befinden sich in Privatbesitz.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Die bebaubaren Flächen des Plangebiets sind als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Heilbehandlung, Kultur, Sport, Beherbergung, Gastronomie und Wohnen für Betriebsinhaber festgesetzt.

Innerhalb dieser Sonstigen Sondergebietsflächen wurden Baufenster verschiedener Größe mittels Baugrenzen festgesetzt. Diese Baugrenzen legen die Flächen fest, innerhalb derer Gebäude errichtet werden sollen bzw. Bestandsgebäude vorhanden sind, die nachgenutzt werden sollen.

Die südöstlich gelegene Sonstige Sondergebietsfläche SO 2 dient der Errichtung von Gebäuden für die Beherbergung der Heilungssuchenden und dem Wohnen der Betriebsinhaber.

In der nordwestlich gelegenen Sonstigen Sondergebietsfläche SO 1 befinden sich die Gemeinschafts-, Behandlungs- und Versorgungseinrichtungen des Zentrums und ebenfalls Wohnungen der Betriebsinhaber.

Die zwischen den beiden Bauflächen festgesetzte private Grünfläche dient dem Aufenthalt im Freien.

Direkt an der Grundstückszufahrt wurde eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese dient dem Parken der Fahrzeuge der Besucher und der Betriebsinhaber.

Teilflächen des Flurstückes 633 der Flur 4 NeuhoF, das die öffentliche Verkehrsfläche darstellt (Straße "Im Wald"), wurden als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Heilbehandlung, Kultur, Sport, Beherbergung, Gastronomie und Wohnen für Betriebsinhaber festgesetzt. Dieser Teil war auch in früherer Zeit schon der Fläche des ehemaligen Kinderferienlagers zugeordnet. Diese Flächen werden zukünftig vom Vorhabenträger für die festgesetzten Nutzungen gepachtet.

Die verbleibende Straße Im Wald hat unter Abzug der angepachteten Flächen eine Breite von etwa 15 m. Diese Straßenbreite ist für den hier zu erwartenden Verkehr ausreichend.

Um die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an eine öffentliche Verkehrsfläche darzustellen, wurden Teilflächen der öffentlichen Verkehrsfläche Im Wald mit einer Breite von 4 m in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen SO 1 und SO 2 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden nach § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Heilbehandlung, Kultur, Sport, Beherbergung, Gastronomie und Wohnen für Betriebsinhaber festgesetzt.

Zwischen den Bauflächen SO 1 und SO 2 verläuft ein Grünbereich, der als private Grünfläche festgesetzt ist. Innerhalb dieser Grünfläche werden Spielfelder für für Badminton und andere sportliche Aktivitäten, wie Tischtennis und Boccia, angelegt. Da es sich bei diesen Freizeitaktivitäten nicht um regelmäßige und dauerhafte Nutzungen der Spielfelder handelt, sind störende Emissionen auf die Umgebung des Plangebietes nicht zu erwarten.

Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parken dient dem Abstellen von Pkw der Besucher/Patienten und des Personals.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Heilbehandlung, Kultur, Sport, Wohnen der Betriebsinhaber und Beherbergung wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.

Dieses Maß sichert eine harmonische Einbindung der neu zu bebauenden Flächen in ihre Umgebung.

Die Festsetzung einer Geschößzahl von einem Vollgeschöß entspricht dem Maß der Nutzung, wie sie in der Umgebung des Plangebietes vorzufinden ist.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch eine Baugrenze festgesetzt. Dadurch entstehen innerhalb der Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Heilbehandlung, Kultur, Sport, Beherbergung, Gastronomie und Wohnen für Betriebsinhaber abgegrenzte Bereiche (Baufenster), innerhalb derer Gebäude errichtet werden können.

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

5.5 Gebäude- und Anlagenhöhen

Für Gebäuden und baulichen Anlagen ist eine maximale Höhe von 7,0 m über der Oberkante des Geländes zulässig.

Die Anzahl der Vollgeschosse für das Plangebiet wird mit 1 festgesetzt.

5.6 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft

5.6.1 Bestandsbewertung

Das Plangebiet ist mit einer Reihe von Gebäuden bebaut, die insgesamt der Beherbergung und dem Aufenthalt von Kindern während der Ferien dienen. Auf der gesamten Fläche sind eingeschossige Gebäude vorhanden, die diesem Nutzungszweck

dienten. Zwischen den Gebäuden wurde er vorhandene Nadelbaumbestand erhalten. Die Bäume haben eine Höhe von ca. 8 - 14 m. Der umfangreiche Baumbestand unterstreicht den Waldcharakter des Plangebietes. Die Freiflächen zwischen den Gebäuden weisen Grasbewuchs auf oder sind Waldboden.

Lage zu Schutzgebieten

Das Plangebiet befindet sich außerhalb naturschutzrechtlich festgesetzter, im Verfahren befindlicher oder geplanter Schutzgebiete. Es grenzt allerdings westlich unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“.

In weiterer Entfernung befinden sich östlich in ca. 2 bis 3 km Entfernung die Naturschutzgebiete (NSG) „Großer und Kleiner Möggelinsee“ sowie „Jägersberg und Schirknitzberg“, die gleichzeitig FFH-Gebiete sind. Nördlich des Großen Wünsdorfer Sees befindet sich das FFH-Gebiet „Wehrdamm / Mellensee / Kleiner Wünsdorfer See“ ebenfalls in ca. 2 – 3 km Entfernung.

Biotope und Flora

Kiefernforst, Biototyp 08480

Die baumbestandenen Bereiche des Grundstückes sind dem Biototyp Kiefernforst zuzuordnen. Der vorhandene Baumbestand wird als erhaltungswürdig eingestuft. Es handelt sich um über 80 Bäume - fast ausnahmslos Kiefern - die ein Alter von schätzungsweise 60 bis 120 Jahren aufweisen. Sie stehen teils solitär und teils in Baumgruppen. Potentielles Unterholz besteht überwiegend aus Robinien-Aufwuchs. Infolge der langjährigen Nutzungsintensität und Zurückdrängung des Unterwuchses ist keine deutliche Laubholzvegetation ausgeprägt. Lediglich innerhalb dichter Baumgruppen konnten Robinie, Birke, Späte Traubenkirsche und Stieleiche als Unterholz aufwachsen.

Trockenrasen, Biototyp 05120

An einigen baumfreien Stellen konnten sich trockenrasen-ähnliche Strukturen etablieren, teilweise vermutlich befördert durch Bodenerwärmung auf dünnen Bodenschichten über verdeckten Fundamenten und alten Klärgruben. Als Anzeiger dieses Biototyps kann der beiläufige Nachweis der Blauflügligen Ödlandschrecke, einer typischen Bewohnerin solcher nährstoffarmen Mosaikbiotope, gelten.

ruinöse Gebäude, Biototyp 12831 und versiegelter Weg, Biototyp 12654

Die überbauten bzw. betonversiegelten Flächen des Grundstückes (alter Gebäudebestand, Betonplattenwege) haben keine Lebensraumfunktion.

unbefestigter Weg, Biototyp 12651

Bei der Straße Im Wald, die im Eingangsbereich des Grundstückes in das Plangebiet reicht, handelt es sich um einen unbefestigten Weg. Dieser Biototyp hat eine begrenzte Lebensraumfunktion für einige Arten.

Fauna

Fledermäuse

Insgesamt konnte kein Baum mit vorhandenen oder potentiellen Quartierstrukturen für Fledermäuse ausgemacht werden. Die Bäume sind überwiegend als vital zu bezeichnen und sollen darüber hinaus erhalten bleiben.

Von den Gebäuden sind einige ebenfalls als ungeeignet zu bezeichnen, da sie zu licht und zugig sind. Lediglich in vier für den Abriss vorgesehenen Gebäuden konnte durch Kot an der Wand und auf dem (Dach-)Boden sowie Schmetterlingsflügel der Nachweis von Fledermausquartieren erbracht werden.

Avifauna

Aus der Gilde der Gebäudebrüter sind die Arten Bachstelze und Hausrotschwanz hervorzuheben. Diese sind mehr oder weniger auf das Vorhandensein von Gebäude- oder ähnlichen Strukturen (Baumateriallager, Schutthaufen) zur Anlage ihrer Niststätten angewiesen.

Aus der Gilde der Offenlandarten ist als Ausnahmeerscheinung einmalig ein singendes Männchen der Heidelerche festgestellt worden. Das Gesangsrevier wurde bei der Zweitbegehung nicht bestätigt. Die Erbrütung eines Geleges ist im Gebiet jedoch trotz der geringfügigen Ausdehnung der geeigneten Bereiche grundsätzlich möglich, auch nach dem Abschluss des Bauvorhabens. Als Siedlungsbewohner profitiert auch der in Brandenburg auf der Vorwarnliste der Roten Liste geführte Girlitz von den mit samentragenden Kräutern bestandenen offenen Flächen im Untersuchungsgebiet.

Aus der Gilde der Baumhöhlenbrüter ist der Trauerschnäpper hervorzuheben. Dieser Höhlenbrüter ist als Charaktervogel der walddahen Siedlungsflächen zu werten.

Zauneidechse

Es wurden keine Exemplare der Art festgestellt, jedoch wurde bei allen Begehungen ein hinreichendes Potential für die Art ermittelt. Erfahrungsgemäß bekommt man bei Freilanduntersuchungen grundsätzlich höchstens zehn bis zwanzig Prozent aller Individuen einer jeweiligen Teilpopulation zu Gesicht, so dass das Kartierergebnis keinen Negativnachweis darstellt.

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IV des Wasserwerkes Lindenbrück.

Boden

Hinsichtlich der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs liegt das Plangebiet in der Luckenwalder Heide innerhalb der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen. Leitbodengesellschaft dieses Naturraumes sind Gleye, d. h. durch unterschiedlich hohe Grundwasserstände bzw. durch deren zeitlichen Wechsel differenzierte Böden, vergesellschaftet mit Braunerden aus Sanden über Schmelzwassersanden, z. T. mit Niedermooren. Vom Ortskern Neuhofs im Südosten bis westlich über das Plangebiet hinaus erstreckt sich Regosol, ein typischer Rohboden der Binnendünen. Die natürlichen Böden werden im Bereich der Bestandsbauten teilweise durch anthropogene Schuttböden überlagert. Bemerkenswerte Geotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Wasserhaushalt

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Seen der Seenkette Wolziger See, Großer und Kleiner Wünsdorfer See, Mellensee. Bei der Seenkette handelt es sich um eine am südwestlichen Rand der Wünsdorfer Platte gelegene glaziale Rinne der Weichseleiszeit.

Das Grundwasser des ersten unbedeckten Grundwasserleiters wird nach Aussage des hydrogeologischen Kartenwerkes für Brandenburg im Bereich des Plangebietes bei ca. 38,0 m HN angetroffen. Die Grundwasserfließrichtung ist NNO (zum Großen Wünsdorfer See). Der Grundwasserflurabstand beträgt entsprechend der Lage des Plangebietes (Geländehöhen bei 43,0 m HN) ca. 5 m, damit besteht eine hohe Grundwassergefährdung gegenüber Schadstoffeinträgen.

Klima / Luft

Großklimatisch liegt das Plangebiet im Wirkungsbereich des Norddeutschen Tieflandes. Das Regionalklima ist dem stärker kontinental geprägten ostdeutschen Binnenklima zuzuordnen. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt in der Region 8,37°C, die jährliche Niederschlagsmenge 658,40 mm. Der Wind weht überwiegend aus westlichen bis südwestlichen Richtungen.

Lokalklimatisch wirkt die westlich angrenzende Waldfläche als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet mit mittlerer bis hoher Kaltluftproduktivität. Siedlungsgebiete sind dagegen allgemein Gebiete erhöhter Wärmespeicherung. Da es sich sowohl bei dem Plangebiet als auch bei den benachbarten Siedlungsgrundstücken um Waldgrundstücke handelt, ist der Effekt jedoch äußerst gering.

Menschen, menschliche Gesundheit, Emissionen

Das Plangebiet liegt am westlichen Rande der Ortslage von Neuhof. Dieser Teil Neuhofs wird zum großen Teil als Wochenendsiedlung genutzt, er dient traditionell der Erholung. Die nächstgelegene Quelle störender Immissionen ist die Bundesstraße B 96 in 2 km Entfernung.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Plangebietes sind keine Denkmale und Bodendenkmale bekannt.

5.6.2 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Mit der Umsetzung der Planung tritt eine dauerhafte Inanspruchnahme von Grund- und Boden in einer Größenordnung von 0,17 ha ein.

Durch die vorhandenen Bebauung sind im Plangebiet 0,10 ha versiegelt.

Damit beträgt der Umfang der Neuversiegelung insgesamt 0,07 ha und stellen das Maß für die Eingriffskompensation dar.

5.6.3 Kompensationsmaßnahmen

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die mit der Umsetzung der Planung ein-

tretenden Eingriffe werden im grünordnerischen Fachbeitrag ermittelt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Bodenarbeiten

Schutz des Bodens vor baubedingten Beeinträchtigungen

Der von Baumaßnahmen betroffene Oberboden wird vor Beginn der Baudurchführung gemäß DIN 18300 sachgemäß ausgebaut und zwischengelagert. Er wird nach Abschluss der Baumaßnahmen im Geltungsbereich wieder verwendet.

Baustellentechnik

Verwendung von Baumaschinen und -fahrzeugen nach dem gültigen Stand der Technik

Zur Minderung von Lärmbelastigungen für Anwohner und Erholungssuchende werden Baumaschinen und -fahrzeuge verwendet, die dem neuesten Stand der Lärm-minderungstechnik entsprechen. In Anbetracht der hohen Grundwassergefährdung im Bereich des Plangebietes (geringer Grundwasserflurabstand, Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B) hat die Vermeidung von Belastungen durch sachge-rechten und vorsichtigen Umgang mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen besondere Be-deutung.

Bestandsgebäude

Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit von Vögeln

Die zur Herstellung der Baufreiheit erforderlichen Abrissarbeiten erfolgen aus arten-schutzrechtlichen Gründen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (September bis Ende Februar).

Baumbestand

Präventiver Baumschutz während der Baumaßnahmen

Zur Vermeidung irreparabler Schäden werden bei der Bauvorbereitung und Bauaus-führung die allgemeinen Richtlinien, Bestimmungen und Vorschriften zum Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen beachtet.

Zauneidechsenhabitate

Erhalt von Lebensräumen

Zur Gewährleistung des Habitatverbundes für das wahrscheinliche Vorkommen der Zauneidechse im Vorhabensgebiet und der weiteren Umgebung werden vegetations-arme Flächen für die Eiablage der Zauneidechse im Norden und Westen des Gebie-tes, die nicht für die Bebauung vorgesehen sind, der natürlichen Standortvegetati-on überlassen. Auf die Einbringung humoser Böden wird in diesen Bereichen verzich-tet, da diese den ökologischen Charakter dieser trockenen und nährstoffarmen Flä-chen erheblich verändern und deren Eignung für Zauneidechsen stark einschränken würden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

1. Bestandsgebäude - Anbringen von Fledermauskästen
Spätestens vor Beginn der Abrissarbeiten werden zur Schaffung geeigneter Er-satzquartiere für Fledermäuse für betroffene Zwischen- oder Sommerquartiere 4 Fledermauskästen (Holzbeton-Flachkästen) im räumlichen Zusammenhang an-gebracht.
2. Bestandsgebäude - Anbringen von Nistkästen für Gebäudebrüter
Speziell für die Vogelarten Hausrotschwanz und Bachstelze werden die mit dem Gebäudeabriss einhergehenden Verluste an Nistplätzen durch gezielte Ersatzan-gebote an den Neubauten kompensiert. Es ist der Einbau von insgesamt 6 Nistbausteinen an den Gebäuden vorgesehen.

Ersatzmaßnahme

Ersatz der Neuversiegelung

Als Ersatz für den Verlust von Bodenfunktionen durch Überbauung / Versiegelung werden insgesamt 15 Baumpflanzungen auf nicht überbauten Grundstücksflächen vorgenommen. Als Pflanzplätze eignen sich die nördlichen und die südöstlichen Randbereiche der im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen. Unter Berück-sichtigung der natürlichen Gegebenheiten (Trockenstandort) kommen einheimische Laubgehölze, Baumschulgröße Hochstamm 10-20 cm, folgender Arten zum Einsatz:

- Traubeneiche *Quercus petraea*
- Stieleiche *Quercus robur*
- Spitzahorn *Acer platanoides*
- Obstgehölz, vorzugsweise Birne *Pyrus*

Ausgleich des Verlustes von Biotopen mittlerer Wertigkeit
Gehölzpflanzungen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Als Unterpflanzung der Ersatzmaßnahme Baumpflanzungen erfolgen in den nördlichen und südöstlichen Grünflächenbereichen erfolgen Strauchpflanzungen einheimischer Arten. Die zu bepflanzende Fläche beträgt 700 m². Die Bepflanzung bewirkt eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen in den genannten Bereichen. Darüber hinaus bietet die Bepflanzung verschiedenen heckenbrütenden Vogelarten und Insekten Lebensraum.

- Folgende Pflanzenarten sind vorgesehen:
- Gewöhnliche Berberitze *Berberis vulgaris*
 - Eingrifflicher Weißdorn *Crataegus monogyna*
 - Zweigriffliger Weißdorn *Crataegus laevigata*
 - Kornelkirsche *Cornus mas* bzw. *Cornus sanguinea*
 - Felsenbirne *Amelanchier*
 - Schlehdorn *Prunus spinosa*
 - Hunds-Rose *Rosa canina*

Die mit der Realisierung der Bauvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können vollständig ausgeglichen werden.

5.7 Straßenverkehrsflächen

Die am Plangebiet verlaufende öffentliche Straße mit dem Straßennamen Im Wald ist ortsüblich unbefestigt und nicht ausgebaut.

Teilflächen des Flurstückes 633 der Flur 4 Neuhof, das die öffentliche Verkehrsfläche darstellt (Straße Im Wald), wurden als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Heilbehandlung, Kultur, Sport, Beherbergung, Gastronomie und Wohnen für Betriebsinhaber festgesetzt. Dieser Teil war auch in früherer Zeit schon der Fläche des ehemaligen Kinderferienlagers zugeordnet und teilweise bebaut. Diese Fläche wird zukünftig vom Vorhabenträger für die festgesetzte Nutzung gepachtet.

Die verbleibende Straße Im Wald hat unter Abzug der angepachteten Flächen insgesamt noch eine Breite von etwa 15 m. Diese Straßenbreite ist für den hier zu erwartenden Verkehr ausreichend.

Um die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an eine öffentliche Verkehrsfläche darzustellen, wurden Teilflächen der öffentlichen Verkehrsfläche Im Wald mit einer Breite von etwa 4 m in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

In diesem Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche ist bei einem Ausbau vorgesehen, daß keine Fahrbahnbefestigung erfolgen wird, sondern dieser Bereich des künftigen Straßenprofils als Streifen Straßenbegleitgrün vorgesehen ist.

Die in diesem Streifen vorhandenen Bestandsbäume sind in der Planzeichnung als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

6. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen. Die Trinkwasserleitung verläuft innerhalb der Straße Im Wald.

Elektroenergie

Das Plangebiet ist an das Elektroenergienetz des örtlichen Versorgungsunternehmens angeschlossen.

Abwasser

Eine zentrale Abwasserableitung des Plangebietes existiert nicht. Gegenwärtig erfolgt die Sammlung des anfallenden Abwassers in einer abflußlosen Sammelgrube, die turnusmäßig abgefahren werden muß.

Gas

Eine Gasversorgung ist für das Gebiet, in welchem das Plangebiet liegt, nicht vorhanden.

Abfallentsorgung

Eine Befahrung des Plangebietes zur Abfallentsorgung ist nicht erforderlich.

Die Entsorgungsbehälter werden an der öffentlichen Straße "Im Wald" zur Abholung

bereitgestellt.

7. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

7.1 Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gebäude und baulichen Anlagen vorhanden, die denkmalgeschützt sind.

7.2 Bodendenkmalpflege

Im Bereich des Plangebietes sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Sollten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese nach dem "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg" vom 24. Mai 2004 (GVBl. Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. 05.2004, S. 215, zu behandeln.

8. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

8.1 Flächenbilanz

Nutzungsart	BESTAND		VORENTWURF		ENTWURF BP		
	Fläche ha	Fläche in ha	Differenz in ha	Versiegelung in %	Fläche in ha	versiegelte Fl. ha	Versiegelung in %
Ferieneinrichtung	1,12	0,00	-1,12	+/- 0	0,00	--	+/- 0
private Grünflächen	0,00	0,40	+ 0,40	+/- 0	0,40	--	+/- 0
Sonstiges Sondergebiet	0,00	0,65	+ 0,65	20,00	0,65	0,15	20,00
öffentliche Verkehrsflächen	0,05	0,05	+ 0,05	+/- 0	0,05	--	+/- 0
Verkehrsf. bes. Zweckbest.	0,00	0,07	+ 0,07	30,00	0,07	0,02	30,00
Summe	1,17	1,17		14,53	1,17	0,17 ha	14,53

Die obige Flächenbilanz stellt die Zusammensetzung der im Plangebiet festgesetzten Nutzungen dar.

Bei der Ermittlung des Versiegelungsumfanges im Ergebnis der Planung wurde für die Baugebietsflächen die Grundflächenzahl (GRZ) des Planes von 0,2 angesetzt. Ein Versiegelungsumfang der öffentlichen Verkehrsfläche wurde nicht in Ansatz gebracht, der der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit 30 %. Auf der Grundlage dieser Annahmen ergibt sich eine Gesamtversiegelung von 0,17 ha. Mit der Umsetzung der Planung tritt eine dauerhafte Inanspruchnahme von Grund und Boden in einer Größenordnung von 1.700 m² ein.

Die innerhalb des Plangebietes durch die vorhandenen Bebauung verursachte Bodenversiegelung ist 1.000 m² groß.

Damit beträgt der Umfang der Neuversiegelung insgesamt 700 m², wovon 500 m² durch die Errichtung bzw. Erweiterung von Gebäuden und 200 m² durch die Teilbefestigung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parken hervorgerufen werden.

8.2 Auswirkungen auf den Stadthaushalt

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

8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3, Abs. 1, BauGB wurde in Form einer Auslage der zum Auslegungszeitpunkt verfügbaren und bereits vorliegenden Planungsunterlagen durchgeführt.

Die Auslage erfolgte im Zeitraum vom 07. 04. bis zum 21. 04. 2011.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden keine Hinweise, Anregungen und Bedenken zu dem Planverfahren geäußert.

Mit Schreiben vom 21. 06. 2011 wurden die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden nach § 4, Abs.1 und § 2, Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt. Mit diesem Schreiben wurden die Träger öffentlicher Belange gebeten, sich zum Umfang und zum Detaillierungsgrad des Umweltberichtes zu äußern und umweltrelevante Informationen mitzuteilen.

Mit Schreiben vom 08. 12. 2011 erfolgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 fand im Zeitraum vom 08. 12. 2011 - 16. 01. 2011 statt.

Eine zweite Offenlage des Planentwurfes wurde im Zeitraum vom 31. 01. - 02. 03. 2012 durchgeführt.

Der Abwägungs- und Satzungsbeschuß wurden durch die Stadtverordnetenversammlung am 20. 03. 2013 gefaßt.

9. Verfahren

Der Aufstellungsbeschuß zur Einleitung des Planverfahrens wurde in der Stadtverordnetenversammlung Zossen am 16. 03. 2011 gefaßt.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form öffentlichen Auslage konzeptioneller und vorhabenerläuternder Unterlagen im Zeitraum vom 07. 04. bis zum 21. 04. 2011 durchgeführt.

Mit Schreiben vom 21. 06. 2011 erhielten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden nach § 4, Abs.1, BauGB den Vorentwurf des Bebauungsplanes.

Mit Schreiben vom 08. 12. 2011 erfolgte die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden und § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes.

Die erste öffentliche Auslegung des Planentwurfes fand im Zeitraum vom 08. 12. 2011 - 16. 01. 2011 statt.

Eine zweite Offenlage des Planentwurfes wurde im Zeitraum vom 31. 01. - 02. 03. 2012 durchgeführt.

Mit Schreiben vom 26. 01. 2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden von dieser erneuten Offenlage informiert. Eine Änderung der Planunterlagen gegenüber der ersten Offenlage und TOB-Beteiligung wurde nicht vorgenommen.

Nachdem der Abwägungs- und Satzungsbeschuß am 20. 03. 2013 gefaßt worden war, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger mit Schreiben vom 18. 04. 2013 über das Ergebnis der Berücksichtigung Ihrer Stellungnahme zum Planentwurf informiert.

10. Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen für den Bebauungsplan "Alternatives Heil- und Erholungsvorhaben" der der Stadt Zossen sind:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013, BGBl. Teil I Nr. 29, (S. 1551), vom 20. Juni 2013,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07. 08. 2013 (BGBl. S. 3154),
- die 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]),
- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3 ber.GVBl.I/13 Nr. 21),

11. Quellenverzeichnis

Der Begründung liegen folgende Quellen zugrunde:

- Vorplanungen der ... ng und Vermarktung,
..., 15806 Zossen, 01. Wunsdorf 2011
- Projektbeschreibung Erholungsparke ...
- der Grünordnerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan "Alternatives Heil- und Erholungsvorhaben" vom 29. 09. 2011
- Faunistische Grunderfassung, Ferienlager "Im Walde 10", Neuhof/Zossen, vom 15. 08. 2011
- eigene Begehungen und Bestandserhebungen

12. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2

12.1.a Einleitung und Beschreibung der Merkmale des Vorhabens

Größe

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,17 ha.
Es umfaßt in der Stadt Zossen in der Gemarkung NeuhoF von der Flur 4 die Flurstücke 655, 658, 30 und 633-teilweise.

Kapazitäten

Innerhalb des Plangebietes werden 8 Gebäude mit jeweils 4 Betten für den Aufenthalt von Nutzern der Einrichtung entstehen bzw. nachgenutzt.
Für die drei Betreiber bzw. Einrichtungsinhaber werden 3 Wohngebäuden im Plangebiet errichtet werden bzw. vorhandene Gebäude ausgebaut.
Es ist vorgesehen, die Versorgung der Nutzer der Einrichtung vollständig vom Morgen bis zum Abend zu übernehmen und dazu eine gastronomische Einrichtung zu schaffen, die auch von Tagesbesuchern genutzt werden kann.
In einem Gebäude sollen die Einrichtungen für die Heil- und Erholungsangebote konzentriert werden.
Die Freiflächen stehen für sportliche Aktivitäten verschiedener Art zu Verfügung und sollen für die allgemeine Erholung und Geselligkeit genutzt werden.
Innerhalb des Plangebietes werden 12 Pkw-Stellplätze angelegt.

Nutzungsangaben/Anlagenbeschreibung

Der Bebauungsplan Nr. 01/11 "Alternatives Heil- und Erholungszentrum" hat das Ziel, die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, daß im bewohnten Gemeindeteil NeuhoF des Ortsteiles Wünsdorf der Stadt Zossen eine Einrichtung zu schaffen, die alternative Behandlungsmethoden für Erkrankungen des Gelenk- und Bewegungsapparates anbietet, in der es kulturelle und kulinarische Angebote gibt, wo man sich entspannen und erholen kann und wo man Gemeinsamkeit und Begegnung erfahren kann.
Innerhalb des Plangebietes werden die Bauflächen als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Heilbehandlung, Kultur, Sport, Beherbergung, Gastronomie und Wohnen für Betriebsinhaber nach § 11 BauNVO festgesetzt.
Die zwischen den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 liegende private Grünfläche wird für sportliche Zwecke und für die allgemeine Erholung und Geselligkeit genutzt.

Standort des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich im bewohnten Gemeindeteil NeuhoF des Ortsteiles Wünsdorf der Stadt Zossen.
Im Osten des Plangebietes verläuft die Straße Im Wald, von der auch die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt.

Umgebung des Vorhabengebietes

Im Norden und Süden grenzen Siedlungsbereiche an das Plangebiet. Die benachbarten Grundstücke werden zu Wohnzwecken oder zur Wochenenderholung genutzt. Im Westen bildet der Saphersche Weg die Plangebietsgrenze. Jenseits dieser Straße beginnen zusammenhängende Waldflächen.

Bedarf an Grund und Boden

Für die Bauflächen des Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Heilbehandlung, Kultur, Sport, Beherbergung, Gastronomie und Wohnen für Betriebsinhaber eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Ein weiterer dauerhafter Entzug von Boden tritt durch den Bau eines Pkw-Parkplatzes für den Besucher und Beschäftigte ein.
Insgesamt tritt mit der Umsetzung der planerischen Zielstellungen eine Versiegelung in eine Größenordnung von 1.700 m² ein. Unter Anrechnung einer bereits vorhanden Versiegelung im Plangebiet in der Größenordnung von 1.000 m², verursacht die vollständige Umsetzung des Vorhabens eine Mehrversiegelung von 700 m².

12.1.b Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

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

Baugesetzbuch (BauGB)

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

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

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

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

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

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

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - (BbgNatSchG))

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen), soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Den Vorgaben der Naturschutzgesetze wird dadurch Rechnung getragen, dass der Eingriff in die Natur und Landschaft durch die Neubebauung so gering als möglich ausgestaltet wird und dass der verbleibende Eingriff im räumlichen Zusammenhang kompensiert werden kann.

Gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zu Vermeidung und Kompensation keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten erfüllt.

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming

In der Karte „Entwicklungsziele“ ist das weitere Umfeld der Ortslage Neuhof für den Erhalt und die Aufwertung von Landschaftsteilen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung ausgewiesen. Das Siedlungsge-

biet von Neuhof enthält das Symbol für den Erhalt und die Aufwertung von Gebieten mit durchgrünter lockerer Bebauung.

Das Kartenwerk weist innerhalb des Plangebietes keine für den Naturschutz bedeutsamen Flächen hinsichtlich Flora / Fauna bzw. Biotopverbund aus. Innerhalb der westlich angrenzenden Waldfläche ist ein nach § 30 BNatSchG bzw. § 32 BbgNatSchG geschützter Kiefernwald trockenwarmer Standorte ausgewiesen.

12.2.a Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zustand der Schutzgüter im Vorhabengebiet

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt am westlichen Rande der Ortslage von Neuhof. Dieser Teil Neuhoofs wird zum großen Teil als Wochenendsiedlung genutzt, er diente traditionell der Erholung. Die nächstgelegene Quelle störender Immissionen ist die Bundesstraße B 96 in 2 km Entfernung.

Das Schutzgut Mensch ist nicht betroffen.

Schutzgut Tiere

Fledermäuse

Insgesamt konnte kein Baum mit vorhandenen oder potentiellen Quartierstrukturen für Fledermäuse ausgemacht werden. Die Bäume sind überwiegend als vital zu bezeichnen und sollen darüber hinaus erhalten bleiben.

Von den Gebäuden sind einige ebenfalls als ungeeignet zu bezeichnen, da sie zu licht und zugig sind. Lediglich in vier für den Abriss vorgesehenen Gebäuden konnte durch Kot an der Wand und auf dem (Dach-)Boden sowie Schmetterlingsflügel der Nachweis von Fledermausquartieren erbracht werden.

Avifauna

Aus der Gilde der Gebäudebrüter sind die Arten Bachstelze und Hausrotschwanz hervorzuheben. Diese sind mehr oder weniger auf das Vorhandensein von Gebäude oder ähnlichen Strukturen (Baumateriallager, Schutthaufen) zur Anlage ihrer Niststätten angewiesen.

Aus der Gilde der Offenlandarten ist als Ausnahmeerscheinung einmalig ein singendes Männchen der Heidelerche festgestellt worden. Das Gesangsrevier wurde bei der Zweitbegehung nicht bestätigt. Die Erbrütung eines Geleges ist im Gebiet jedoch trotz der geringfügigen Ausdehnung der geeigneten Bereiche grundsätzlich möglich, auch nach dem Abschluss des Bauvorhabens. Als Siedlungsbewohner profitiert auch der in Brandenburg auf der Vorwarnliste der Roten Liste geführte Girlitz von den mit samentragenden Kräutern bestandenen offenen Flächen im Untersuchungsgebiet.

Aus der Gilde der Baumhöhlenbrüter ist der Trauerschnäpper hervorzuheben. Dieser Höhlenbrüter ist als Charaktervogel der waldnahen Siedlungsflächen zu werten.

Zauneidechse

Es wurden keine Exemplare der Art festgestellt, jedoch wurde bei allen Begehungen ein hinreichendes Potential für die Art ermittelt. Erfahrungsgemäß bekommt man bei Freilanduntersuchungen grundsätzlich höchstens zehn bis zwanzig Prozent aller Individuen einer jeweiligen Teilpopulation zu Gesicht, so dass das Kartierergebnis keinen Negativnachweis darstellt.

Schutzgut Pflanzen

Im Plangebiet ist die nachfolgend beschriebene Biotopausstattung vorzufinden:

Kiefernforst

Die baumbestandenen Bereiche des Grundstückes sind dem Biotoptyp Kiefernforst zuzuordnen. Der vorhandene Baumbestand wird als erhaltungswürdig eingestuft. Es handelt sich um über 80 Bäume - fast ausnahmslos Kiefern - die ein Alter von schätzungsweise 60 bis 120 Jahren aufweisen. Sie stehen teils solitär und teils in Baumgruppen. Potentielles Unterholz besteht überwiegend aus Robinien-Aufwuchs. Infolge der langjährigen Nutzungsintensität und Zurückdrängung des Unterwuchses ist keine deutliche Laubholzvegetation ausgeprägt. Lediglich innerhalb dichter Baumgruppen konnten Robinie, Birke, Späte Traubenkirsche und Stieleiche als Unterholz aufwachsen.

Trockenrasen

An einigen baumfreien Stellen konnten sich trockenrasen-ähnliche Strukturen eta-

blieren, teilweise vermutlich befördert durch Bodenerwärmung auf dünnen Bodenschichten über verdeckten Fundamenten und alten Klärgruben. Als Anzeiger dieses Biotoptyps kann der beiläufige Nachweis der Blauflügligen Ödlandschrecke, einer typischen Bewohnerin solcher nährstoffarmen Mosaikbiotope, gelten.

ruinöse Gebäude und versiegelter Weg

Die überbauten bzw. betonversiegelten Flächen des Grundstückes (alter Gebäudebestand, Betonplattenwege) haben keine Lebensraumfunktion.

unbefestigter Weg

Bei der Straße Im Wald, die im Eingangsbereich des Grundstückes in das Plangebiet reicht, handelt es sich um einen unbefestigten Weg.

Schutzgut Boden

Hinsichtlich der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs liegt das Plangebiet in der Luckenwalder Heide innerhalb der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen. Leitbodengesellschaft dieses Naturraumes sind Gleye, d. h. durch unterschiedlich hohe Grundwasserstände bzw. durch deren zeitlichen Wechsel differenzierte Böden, vergesellschaftet mit Braunerden aus Sanden über Schmelzwassersanden, z. T. mit Niedermooren. Vom Ortskern Neuhoofs im Südosten bis westlich über das Plangebiet hinaus erstreckt sich Regosol, ein typischer Rohboden der Binneendünen. Die natürlichen Böden werden im Bereich der Bestandsbauten teilweise durch anthropogene Schuttböden überlagert. Bemerkenswerte Geotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die natürliche Bodenfunktion ist in geringem Umfang durch die Bestandsbebauung eingeschränkt.

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Schutzgut Grundwasser

Der aktuelle Zustand des Plangebietes hat keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Seen der Seenkette Wolziger See, Großer und Kleiner Wünsdorfer See, Mellensee. Bei der Seenkette handelt es sich um eine am südwestlichen Rand der Wünsdorfer Platte gelegene glaziale Rinne der Weichseleiszeit.

Das Grundwasser des ersten unbedeckten Grundwasserleiters wird nach Aussage des hydrogeologischen Kartenwerkes für Brandenburg im Bereich des Plangebietes bei ca. 38,0 m HN angetroffen. Die Grundwasserfließrichtung ist NNO (zum Großen Wünsdorfer See). Der Grundwasserflurabstand beträgt entsprechend der Lage des Plangebietes (Geländehöhen bei 43,0 m HN) ca. 5 m, damit besteht eine hohe Grundwassergefährdung gegenüber Schadstoffeinträgen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IV des Wasserwerkes Lindenbrück.

Es bestehen Gefahrenpotentiale für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser und die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung.

Schutzgut Klima/Luft

Großklimatisch liegt das Plangebiet im Wirkungsbereich des Norddeutschen Tieflandes. Das Regionalklima ist dem stärker kontinental geprägten ostdeutschen Binnenklima zuzuordnen. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt in der Region 8,37°C, die jährliche Niederschlagsmenge 658,40 mm. Der Wind weht überwiegend aus westlichen bis südwestlichen Richtungen.

Lokalklimatisch wirkt die westlich angrenzende Waldfläche als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet mit mittlerer bis hoher Kaltluftproduktivität. Siedlungsgebiete sind dagegen allgemein Gebiete erhöhter Wärmespeicherung. Da es sich sowohl bei dem Plangebiet als auch bei den benachbarten Siedlungsgrundstücken um Waldgrundstücke handelt, ist der Effekt jedoch äußerst gering.

Der aktuelle Zustand des Plangebietes hat keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut.

Schutzgut Landschaft

Die Fläche des Plangebietes liegen innerhalb eines Kiefernforstes mit aufgelockertem Baumbestand.

Unter Beachtung des Baumbestandes wurden auf den Grundstücken Wohn- und Erholungsbauten errichtet. Diese Art der Bebauung ist auch in der engeren und weiteren Nachbarschaft des Plangebietes typisch.

Die Art der Bebauung des Plangebietes wirkt nicht störend auf das Landschaftsbild.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Vorhabengebietes sind Sachgüter in Form von Gebäuden vorhanden.

Berücksichtigung von Schutzgebieten

Das Plangebiet befindet sich außerhalb naturschutzrechtlich festgesetzter, im Verfahren befindlicher oder geplanter Schutzgebiete. Es grenzt allerdings westlich unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“.

In weiterer Entfernung befinden sich östlich in ca. 2 bis 3 km Entfernung die Naturschutzgebiete (NSG) „Großer und Kleiner Möggelinsee“ sowie „Jägersberg und Schirknitzberg“, die gleichzeitig FFH-Gebiete sind. Nördlich des Großen Wünsdorfer Sees befindet sich das FFH-Gebiet „Wehrdamm / Mellensee / Kleiner Wünsdorfer See“ ebenfalls in ca. 2 – 3 km Entfernung. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IV des Wasserwerkes Lindenbrück.

12.2.b Beschreibung der Umweltauswirkungen durch die Planung

Schutzgutbezogene Aussagen

Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch ist gering betroffen.

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

Nach Baufertigstellung wird sich ein gering erhöhter PKW-Verkehr einstellen, der hauptsächlich durch An- und Abfahrten der Besucher und Nutzer der Heil- und Erholungseinrichtung verursacht wird.

Schutzgut Tiere

Eine Beeinträchtigung der Tierwelt ist in geringem Umfang gegeben.

Die Bauweise der Bestandsgebäude ist nicht dazu geeignet, als Quartier für Fledermäuse zu dienen.

Mit dem Erhalt des Baumbestandes und den geringen zulässigen baulichen Erweiterungen des Plangebietes sind keine Beeinträchtigungen des Lebensraumes der Avifauna zu erwarten.

Die Bereiche des Plangebietes, in denen die Zauneidechse vorkommen könnte, sind von baulichen Maßnahmen nicht betroffen.

Schutzgut Pflanzen

Das Schutzgut Pflanzen gering betroffen. Bei den Bereichen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan für eine Bebauung vorgesehen sind, handelt es sich um Waldboden. Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand wurde als zu erhaltend festgesetzt. Der Baumbestand ist durch nachfolgende Maßnahmen zu schützen:

- keine Ablagerungen von Bodenaushub und kein Abstellen von Baufahrzeugen in der Nähe der Kronentraufen
- Vorschachtungen in Handarbeit beim Anlegen von Wegen und Pkw-Stellplätzen
- Schutz der Baumstämme durch einen Bauzaun oder eine Bohlenummantelung

Schutzgut Boden

Mit der Umsetzung der Planung tritt eine dauerhafte Inanspruchnahme von Grund- und Boden in einer Größenordnung von 1.700 m² ein.

Die innerhalb des Plangebietes durch die vorhandenen Bebauung verursachte Bodenversiegelung beträgt 1.000 m².

Damit beträgt der Umfang der Neuversiegelung insgesamt 700 m², wovon 500 m² durch die Errichtung bzw. Erweiterung von Gebäuden und 200 m² durch die Befestigung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parken hervorgerufen werden.

Schutzgut Wasser

Es sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser erkennbar. Die erforderliche Neuverlegung des Abwasserentsorgungssystems und die damit verbundene

Verbesserung der Dichtheit der Leitungen trägt zu einem höheren Schutz des Grundwassers bei.
Regenwasser wird auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht, so daß die Grundwasserneubildung nicht gemindert wird.

Schutzgut Klima/Luft

Spürbare Veränderungen dieses Schutzgutes werden nicht eintreten.

Schutzgut Landschaft

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist am Vorhabenstandort nicht zu erwarten. Die vorzufindende Bebauungsstruktur bleibt erhalten und wird durch einige kleinteilige Neubauten ergänzt. Die Anzahl der Geschosse im Plangebiet ist auf ein Geschöß begrenzt und entspricht der Art der Bebauung der Umgebung des Plangebietes.

Im dem Zeitraum, in dem die Flächen des Plangebietes nicht genutzt wurden, hat sich Schutt und Müll angesammelt, der beseitigt wurde, was zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes beiträgt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Sonstige Sachgüter stellen die Bestandsgebäude dar. Einige dieser Gebäude sind ruinös und werden abgebrochen.

Ein Teil der Bestandsgebäude wird nachgenutzt oder für die vorgesehene zukünftige Nutzung erweitert.

Auswirkungen auf Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten. Eine Betroffenheit auf vorhandene Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes läßt sich nicht herleiten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IV des Wasserwerkes Lindenbrück. Die Trinkwasserschutzzone wird ist von der Umsetzung der Planungszielstellungen nicht betroffen.

Zusammenfassung

Die Umsetzung der Planung hat geringe Auswirkungen auf die Umwelt. Die Auswirkungen betreffen das Schutzgut Boden, der in einem Umfang von 0,07 ha über die bestehende Versiegelung hinaus, seine natürliche Funktion verliert. Auch ist eine geringe Betroffenheit des Schutzgutes Mensch prognostizierbar. Mit dem Betrieb Einrichtung wird es zu einem geringen Anstieg der Zu- und Abfahrten der Besucher und Gäste zum Plangebiet kommen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes ohne Planung

Im Falle einer Nichtdurchführung des Vorhabens blieben die Grundstücke weiterhin ungenutzt, es würde für die verschiedenen Schutzgüter keine Verschlechterungen des aktuellen Umweltzustandes geben. Wahrscheinlich würde es zu einer weiteren Etablierung von Laubgehölzen und damit zur Zunahme des Bestandes an Robinien und spätblühender Traubenkirsche kommen.

Andererseits bliebe das hohe Potenzial des Gebietes für die landschaftsbezogene Erholungseignung weiterhin ungenutzt.

12.2.c Kompensationsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Schutz des Bodens vor baubedingten Beeinträchtigungen

Der von Baumaßnahmen betroffene Oberboden wird vor Beginn der Baudurchführung gemäß DIN 18300 sachgemäß ausgebaut und zwischengelagert. Er wird nach Abschluss der Baumaßnahmen im Geltungsbereich wieder verwendet.

Baustellentechnik - Verwendung von Baumaschinen und -fahrzeugen nach dem gültigen Stand der Technik

Zur Minderung von Lärmbelastigungen für Anwohner und Erholungssuchende werden Baumaschinen und -fahrzeuge verwendet, die dem neuesten Stand der Lärm-minderungstechnik entsprechen. In Anbetracht der hohen Grundwassergefährdung im Bereich des Plangebietes (geringer Grundwasserflurabstand, Lage innerhalb der

Trinkwasserschutzzone IV) hat die Vermeidung von Belastungen durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen besondere Bedeutung.

Bestandsgebäude - Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit von Vögeln
Die zur Herstellung der Baufreiheit erforderlichen Abrissarbeiten erfolgen aus artenschutzrechtlichen Gründen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (September bis Ende Februar).

Baumbestand - Präventiver Baumschutz während der Baumaßnahmen
Zur Vermeidung irreparabler Schäden werden bei der Bauvorbereitung und Bauausführung die allgemeinen Richtlinien, Bestimmungen und Vorschriften zum Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen beachtet.

Zauneidechsenhabitate - Erhalt von Lebensräumen
Zur Gewährleistung des Habitatverbundes für das wahrscheinliche Vorkommen der Zauneidechse im Vorhabensgebiet und der weiteren Umgebung werden vegetationsarme Flächen für die Eiablage der Zauneidechse im Norden und Westen des Gebietes, die nicht für die Bebauung vorgesehen sind, der natürlichen Standortvegetation überlassen. Auf die Einbringung humoser Böden wird in diesen Bereichen verzichtet, da diese den ökologischen Charakter dieser trockenen und nährstoffarmen Flächen erheblich verändern und deren Eignung für Zauneidechsen stark einschränken würden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

1. **Bestandsgebäude - Anbringen von Fledermauskästen**
Spätestens vor Beginn der Abrissarbeiten werden zur Schaffung geeigneter Ersatzquartiere für Fledermäuse für betroffene Zwischen- oder Sommerquartiere 4 Fledermauskästen (Holzbeton-Flachkästen) im räumlichen Zusammenhang angebracht.
2. **Bestandsgebäude - Anbringen von Nistkästen für Gebäudebrüter**
Speziell für die Vogelarten Hausrotschwanz und Bachstelze werden die mit dem Gebäudeabriss einhergehenden Verluste an Nistplätzen durch gezielte Ersatzangebote an den Neubauten kompensiert. Es ist der Einbau von insgesamt 6 Nistbausteinen an den Gebäuden vorgesehen.

Ersatzmaßnahmen

Ersatz der Neuversiegelung

Als Ersatz für den Verlust von Bodenfunktionen durch Überbauung / Versiegelung werden insgesamt 15 Baumpflanzungen auf nicht überbauten Grundstücksflächen vorgenommen. Als Pflanzplätze eignen sich die nördlichen und die südöstlichen Randbereiche der im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen. Unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten (Trockenstandort) kommen einheimische Laubgehölze, Baumschulgröße Hochstamm 10-20 cm, folgender Arten zum Einsatz:

- Traubeneiche *Quercus petraea*
- Stieleiche *Quercus robur*
- Spitzahorn *Acer platanoides*
- Obstgehölz, vorzugsweise Birne *Pyrus*

Ausgleich des Verlustes von Biotopen mittlerer Wertigkeit

Gehölzpflanzungen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Als Unterpflanzung der Ersatzmaßnahme Baumpflanzungen erfolgen in den nördlichen und südöstlichen Grünflächenbereichen erfolgen Strauchpflanzungen einheimischer Arten. Die zu bepflanzende Fläche beträgt 700 m². Die Bepflanzung bewirkt eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen in den genannten Bereichen. Darüber hinaus bietet die Bepflanzung verschiedenen heckenbrütenden Vogelarten und Insekten Lebensraum.

Folgende Pflanzenarten sind vorgesehen:

- Gewöhnliche Berberitze *Berberis vulgaris*
- Eingrifflicher Weißdorn *Crataegus monogyna*
- Zweigrifflicher Weißdorn *Crataegus laevigata*

- Kornelkirsche Cornus mas bzw. Cornus sanguinea
- Felsenbirne Amelanchier
- Schlehdorn Prunus spinosa
- Hunds-Rose Rosa canina

Die mit der Realisierung der Bauvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können vollständig ausgeglichen werden.

12.2.d Alternative Planungsmöglichkeiten

Zu den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungszielen gab es keine Alternativen. Die Umsetzung des Vorhabens in seiner geplanten Größe stellt die günstigste und wenig umweltbelastende Nachnutzung der Plangebietsflächen dar, da eine Nachnutzung einiger Bestandsgebäude erfolgen soll.

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

Die Zusammenstellung der Umweltangaben bereitete keine Schwierigkeiten. Die Beschreibung und Einschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erforderte keine komplizierten und technisch aufwändigen Meß- und Prüfverfahren.

12.3.b Kontrolle der Umweltauswirkungen

Zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabenträger ist eine städtebaulicher Vertrag abzuschließen, der die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) die im Bebauungsplan festgesetzt sind, regelt und sicherstellt.

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

Die Prüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bzw. der festgesetzten versiegelbaren Flächen erfolgt im Bauantragsverfahren zum Bauvorhaben.

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

12.3.c Allgemeine Zusammenfassung

Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungszielstellungen verursacht insgesamt geringe Auswirkungen auf die Umwelt, die innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können.

TABELLE 2: ZUSAMMENSTELLUNG DER AUSWIRKUNGEN	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	es sind keine direkten Auswirkungen prognostizierbar, mit Nutzungsbeginn des Zentrums wird sich der Pkw-Verkehr auf den Wegen und Straßen im Umfeld des Plangebietes geringfügig erhöhen
Pflanze	Lebensräume sind kaum betroffen, da nur geringe Eingriffe durch bauliche Erweiterungen erfolgen keine Inanspruchnahme von gesetzlich geschützten Biotopen
Tier	Lebensräume sind kaum betroffen, da nur geringe Eingriffe durch bauliche Erweiterungen erfolgen keine Inanspruchnahme von Lebensräumen geschützter Arten
Boden	Inanspruchnahme von Boden durch Neubaumaßnahmen und damit geringfügiger dauerhafter Verlust der natürlichen Bodenfunktion, Entsigelungen durch Abbruchmaßnahmen Teilversiegelung durch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parken (Pkw-Stellplätze)
Grundwasser	die Grundwasserneubildungsrate wird durch den sehr geringen Versiegelungsumfang nicht beeinträchtigt, ein Schadstoffeintritt in das Grundwasser ist nicht zu erwarten
Klima	es sind keine direkten Auswirkungen für die Umgebung prognostizierbar
Luft	es sind keine direkten Auswirkungen prognostizierbar
Landschaft	keine nachteilige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da sich die Bebauungsstruktur des Plangebietes in seine Umgebung einfügt
Kulturgüter	sind nicht vorhanden
Sachgüter	werden teils nachgenutzt oder abgebrochen
Wechselwirkungen	durch die Umsetzung des Vorhabens tritt eine Inanspruchnahme von Boden für die Errichtung von Gebäuden und Pkw-Stellplätzen ein, alle anderen Schutzgüter sind nicht oder kaum betroffen