



Stadt Zossen, OT Wünsdorf

Bebauungsplan „Am Eichenhain“ 2. Änderung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 29.08.2017

EXEMPLAR FÜR DIE ÖFFENTLICHKEIT

Inhalt

1. Anlass und Erfordernis der Planänderung	5
2. Bestand und Beschreibung des Plangebiets.....	5
2.1 Abgrenzung, Größe und derzeit festgesetzte Nutzungen des Änderungsbereichs	5
2.2 Verkehrs- und stadttechnische Erschließung	6
2.3 Nutzungseinschränkungen	7
3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Landesplanung	8
3.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung.....	8
3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
3.3 Regionale Ziele der Raumordnung	10
3.4 Begründung für die Notwendigkeit der Abweichung vom Grundsatz G 2.1.1 RegPl HF 2020 (Siedlungsentwicklung in Vorzugsräume Siedlung) im Rahmen der Abwägung.....	11
3.5 Angemessene Berücksichtigung des Grundsatzes § 6 Abs. 1 gemäß LEPro 2007 und Grundsatz 5.1 gemäß Verordnung zum LEP B-B im Rahmen der Abwägung	12
4. Ziele und Zwecke der Planänderung	13
5. Planinhalt und Festsetzungen im Änderungsbereich	13
5.1 Städtebauliches und Erschließungskonzept	13
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	13
5.3 Verkehrsflächen.....	14
5.4 Öffentliche Grünflächen und sonstige zeichnerische Festsetzungen der Grünordnung.....	14
5.5 Textliche Festsetzungen und Hinweise	15
6. Flächenverteilung des Änderungsgebiets	20
7. Eingriffsbewertung bezogen auf den Änderungsbereich gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan	21
8. Beteiligungsverfahren	25
8.1 Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung.....	25
8.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	26
8.3 Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit (Entwurfsbeschluss)	27
8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit	27
8.5 Abwägungs- und Satzungsbeschluss	27
9. Maßnahmen zur Verwirklichung	27
9.1 Bodenordnung und Erschließungsmaßnahmen	27
9.2 Waldumwandlung.....	27
10. Wesentliche Auswirkungen der 2. Änderung.....	29
10.1 Auswirkungen auf den Verkehr.....	29
11. Rechtsgrundlagen	31
Anlagen zur Begründung	32

1. Anlass und Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan „Am Eichenhain“ ist seit dem Jahr 2000 rechtsgültig. Ein großer Teil des Plangebiets insbesondere im nordöstlichen Bereich wurde bereits bebaut. Für den nordwestlichen Bereich wurde bereits ein Änderungsverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan der 1. Änderung ist seit Februar 2013 rechtskräftig. Die Erschließung für diesen Bereich ist erfolgt, Grundstücke sind veräußert und zum größten Teil bereits bebaut.

Da die Nachfrage nach Wohnungsbaugrundstücken weiterhin hoch ist, soll nun der südliche Bereich des Ursprungsbebauungsplans erschlossen werden. Aus dem bisherigen Vollzug des Bebauungsplans hat sich herausgestellt, dass die sehr engen Festsetzungen, die aus dem damaligen städtebaulichen Konzept resultierten, unter heutigen Anforderungen im Detail nicht mehr nachvollziehbar und umsetzbar sind. Es wurden für fast jedes Bauvorhaben Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig, was schließlich schon das 1. Änderungsverfahren für den nordwestlichen Teilbereich zur Folge hatte.

Für den Bereich der 2. Änderung werden insbesondere nachfolgende Gründe für die notwendige Änderung bzw. Anpassung des Ursprungsplans gesehen. Die geplante rückwärtige Erschließung sowie die zusätzlich festgesetzte „inneren“ Fußwegverbindungen sind sehr aufwendig und führen zum Teil zu einer doppelten Erschließung und zu deutlich höheren Erschließungskosten, was nicht tragfähig ist. Auch besteht nicht mehr die Absicht, die Zehrendorfer Straße zu einem verkehrsberuhigten Bereich umzugestalten. Die Zehrendorfer Straße ist eine Gemeindestraße, die zur Erschließung genutzt werden soll.

Die umfangreichen Festsetzungen zu Nebenanlagen einschließlich deren konkrete Lage sowie die sonstigen Festsetzungen z. B. der Lage der Stellplätze und der Firstrichtung, der Dachneigung, der Dachform etc. führen zu ungewollten Einschränkungen der Bebaubarkeit der Grundstücke und finden unter den Interessenten keine Akzeptanz.

Aufgrund von bereits erfolgten Baumaßnahmen an anderer Stelle in der Stadt Zossen, wird eine Gemeinbedarfsfläche in diesem Plangebiet für nicht mehr erforderlich angesehen.

Aus diesen Gründen und aufgrund der konkreten Nachfrage besteht die Notwendigkeit, den Bebauungsplan auch in dem südlichen Bereich zu überarbeiten.

2. Bestand und Beschreibung des Plangebiets

2.1 Abgrenzung, Größe und derzeitig festgesetzte Nutzungen des Änderungsbereichs

Der Geltungsbereich der 2. Änderung betrifft den südlichen Teil des Bebauungsplangebiets „Am Eichenhain“, der schon seit 2000 rechtsgültig ist. Er umfasst den Bereich des ehemals als Gemeinbedarfsfläche geplanten Gebiets, Teile der Zehrendorfer Straße und des Zehrendorfer Rad- und Wanderwegs (unbefestigter Waldweg) in Richtung Osten, die geplanten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 (Bezeichnung im Ursprungsplan) und Teile des öffentlichen Grünzugs im Norden, sowie die Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Osten des Änderungsbereichs.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist einschließlich der Straßen, Grünflächen/Grünzug und Wege ca. 4,9 ha groß, wovon ca. 2,8 ha als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Ebenso wie das gesamte Plangebiet des Ursprungsplans gehört auch der Änderungsbereich der 2. Änderung zu der militärischen Konversionsfläche, die ursprünglich bebaut war. Die ehemals vorhandenen oberirdischen Gebäude und Anlagen wurden bereits beseitigt. Fundamente und versiegelte Flächen sowie eine ungeordnete Ablagerung sind auf Teilflächen des Plangebiets noch vorhanden.

Die geplanten, noch nicht bebauten WA-Flächen weisen nunmehr eine hohe Vegetationsdichte auf. So sind auf den ehemals freien Flächen Kieferschonungen zu verzeichnen. Es handelt sich um Wald nach Waldgesetz.

Folgende Flurstücke der Flur 15 sind Bestandteil des Änderungsbereichs:

Flurstück 693 (ehemals 545), 213 teilweise (Zehrendorfer Straße), 692 (Randfläche der Fahrbahn Zehrendorfer Straße).

2.2 Verkehrs- und stadttechnische Erschließung

Die äußere Erschließung ist über die Zehrendorfer Straße gesichert. Allerdings gibt es keinen Gehweg.

Elektroenergie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Leitungen und Anlagen des Energieversorgungsunternehmens. Für den Anschluss von Neukunden werden die Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls auch neue Transformatorenstationen errichtet. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen gemäß DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.

Die geplanten Straßen sind ausreichend breit, um diese Forderung zu erfüllen. Für ein Grundstück, das nicht direkt an eine Planstraße angrenzt, wird ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt.

Telekommunikation

Im Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Gesonderte Festsetzungen für Erschließungstrassen sind nicht erforderlich, da die Planstraßen ausreichend breit sind. Auch hier gilt, dass für das nicht direkt an eine Straßenverkehrsfläche angrenzende Grundstück im Nordosten ein Leitungsrecht festgesetzt wird, dass bei Bedarf die Grundlage für die Eintragung einer Dienstbarkeit bildet.

Gasleitungen

Die im Rahmen der frühen Beteiligung übergebenen Unterlagen stellen keine Leitungen und Anlagen im direkten Umfeld des Geltungsbereichs dar. Auch hier wird vom Versorgungsunternehmen darauf hingewiesen, dass eine Versorgung des Planungsgebiets grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen ist.

Trink- und Abwasser/Löschwasserbereitstellung

Der Ortsteil Wünsdorf der Stadt Zossen ist über zentrale öffentliche Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS erschlossen, der Geltungsbereich der 2. Änderung des o.g. B-Plans selbst jedoch nicht. Die zentralen öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS befinden sich unmittelbar an den Geltungsbereich des B-Plangebiets angrenzend. Hierüber ist eine Erschließung grundsätzlich möglich.

Dabei ist die Planung der äußeren und inneren Erschließung unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls der geplanten Bebauung, des vorhandenen Anlagenbestands, der Satzungen des KMS sowie der technischen Regeln für die Planung und Bauausführung von Wasserversorgungsnetzen und Anlagen zur Abwasserableitung der Aufgabenträger im Betriebsführungsgebiet der DNWAB, jeweils aktueller Stand, vom Vorhabenträger aufzustellen und rechtzeitig mit dem KMS abzustimmen.

Die konkrete Abstimmung der Anschlusspunkte an das öffentliche Netz und die sonstigen Modalitäten der Ver- und Entsorgung der geplanten Bebauung sowie die entstehenden Kosten werden in einem Erschließungsvertrag geregelt. Die Planungsunterlagen zur inneren Erschließung des Plangebiets sind dem Zweckverband zur Abstimmung vorzulegen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern (§ 54 Abs. 4 BbgWG vom 02.03.2012), auf dem es anfällt.

Seitens der Brandschutzdienststelle stehen dem B-Plan keine Hinderungsgründe entgegen. Bei weiteren Fachplanungen ist im Einvernehmen mit der Stadt Zossen das DWGW Arbeitsblatt W 405 hinsichtlich der Bereitstellung von Löschwasser zu beachten. Hier Allgemeines Wohngebiet GFZ 0,2 bis 0,3.

Für die Löschwasserversorgung sind die Gemeinden im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeit für die Brand- und in den neuen Bundesländern, als Träger des Brandschutzes, auch für die Löschwasservorhaltung, entsprechend den örtlichen Verhältnissen, angemessen verantwortlich (§ 2 Abs. 1 u. 2 BbgBKG vom 24.05.2004).

Ist im Einzelfall, wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung, eine besondere Löschwasserversorgung oder Löschwasserbevorratung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Ist dieser nicht in der Lage, die erforderliche Menge Löschwasser selbst oder aufgrund einer Vereinbarung durch einen Dritten vorzuhalten, kann sich der Träger der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde hierzu nach § 45 Abs. 3 BbgBKG gegen besonderes Entgelt bereit erklären.

Unabhängig von der maximal annehmbaren Durchflussmenge des örtlichen Hydranten, welcher im Regelfall eine Dimensionierung DN 80 aufweist, kann die Bereitstellung einer entsprechenden Löschwassermenge aus dem örtlichen Trinkwassernetz nicht garantiert werden.

Daher wird nur zur Erstbrandbekämpfung bis zum Druckabfall im Netz Löschwasser zur Verfügung gestellt.

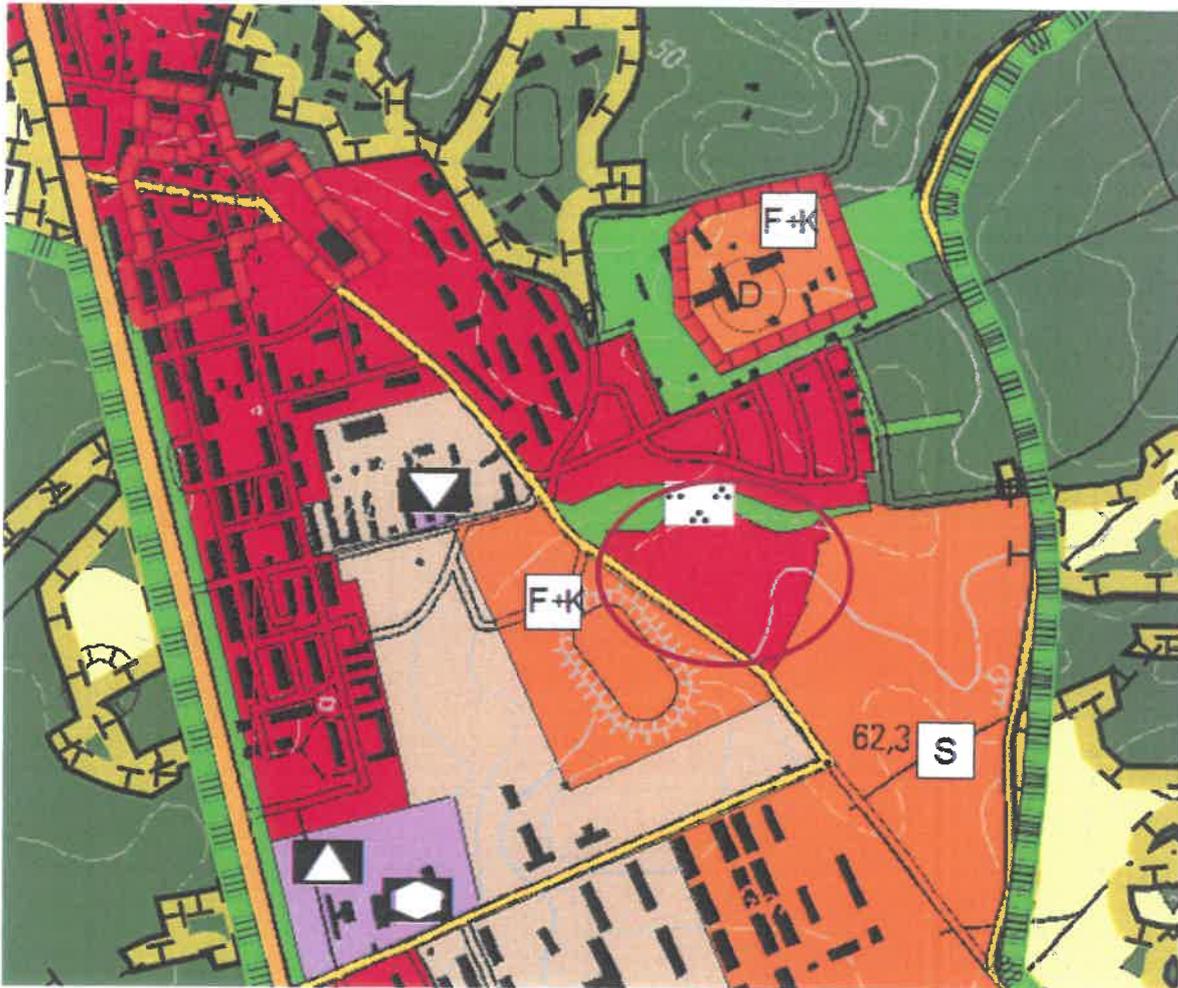
2.3 Nutzungseinschränkungen

Im westlichen Bereich des Plangebiets der 2. Änderung sind derzeit noch ungeordnete ungiftige Ablagerungen vorhanden. Da im Zuge der Erschließung, also im Vorfeld der eigentlichen Bebauung, diese Ablagerungen geräumt werden, ist eine Kennzeichnung im Bebauungsplan nicht notwendig. Eine Um- und Nachnutzung ist somit unproblematisch.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Landesplanung

3.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zossen wurde am 23.01.2017 bekanntgemacht. Die Inhalte des B-Plans stehen nicht im Widerspruch zu den geplanten Flächenausweisungen des FNP. Es werden Wohnbauflächen (allgemeine Art der Nutzung) und der öffentliche Grünzug/Parkanlage als öffentliche Grünfläche im FNP dargestellt.



3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg hat in ihrer Stellungnahme vom 28.03.2017 die Planungsabsicht wie folgt bewertet:

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Für die Planungen und Maßnahmen der Stadt Zossen ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I 5. 235),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009 sowie
- dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (RegPI HF 2020) vom 16.12.2014 (Amtsblatt für Brandenburg 2015, S. 970 ff.).

Bewertung

Die Planungsabsicht ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

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

Im vorliegenden Fall sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Ziel 2.9 LEP B-B: Zossen ist Mittelzentrum
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 1 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung;
- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 - 3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestands in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen Priorität haben; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
- Grundsatz 2.10 LEP B-B: In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu gehören insbesondere: Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen.
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Grundsatz 5.1 LEP B-13: Freiraumschutz
- Grundsatz aus § 6 Abs. 1 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken
- Grundsatz 2.1.1 RegPI HF 2020: Nutzung der Vorzugsräume Siedlung für die Siedlungsentwicklung.

Die Planung steht im Einklang mit Ziel 2.9 und Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 1 LEP B-B.

Der B-Plan steht nicht im Einklang mit G 2.1.1 RegPl HF 2020, wonach die Siedlungsentwicklung auf die Vorzugsräume Siedlung – hier die Ortslage Zossen - konzentriert werden soll. Die für die Planung relevanten o. a. Grundsätze der Raumordnung sind bei der weiteren Konkretisierung im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Hinweis

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

Die Mitteilung gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung Ihrer Planungsanzeige geführt haben, nicht wesentlich geändert werden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.

3.3 Regionale Ziele der Raumordnung

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming führt in ihrer Stellungnahme vom 23.03.2017 folgendes aus:

1. Formale Hinweise

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

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

2. Regionalplanerische Belange

Für die Stadt Zossen sind die Ortslagen Zossen und Wünsdorf als Vorzugsraum Siedlung nach Grundsatz 2.1.1 in der Festlegungskarte des Regionalplans festgesetzt. Das Plangebiet befindet sich jedoch außerhalb des Vorzugsraums Siedlung. Aufgrund der fehlenden Kindertagesstätte, die Bestandteil des Ausstattungskatalogs von Vorzugsräumen ist, konnte daher der Gemeindeteil Waldstadt Nord bei der Ausweisung von Vorzugsräumen nicht berücksichtigt werden.

Vorzugsräume sollen bevorzugt für die Siedlungsentwicklung genutzt werden. Mit dieser Festlegung soll die Siedlungsentwicklung auf günstig erschlossene Bereiche ausgerichtet und einer Neuerschließung von Flächen für Siedlungsentwicklungen vorgezogen werden. Die Vorzugsräume Siedlung sind bei der kommunalen Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung als raumordnerische Vorgabe der Regionalplanung zur Konkretisierung des Vorrangs der Innenentwicklung zu berücksichtigen.

Mit der vorgelegten Projektbeschreibung wird beabsichtigt, nicht mehr benötigte Gemeindebedarfsflächen in die Wohngebietsnutzung einzubeziehen. Eine maßvolle Ausweisung von Wohnneubauf Flächen außerhalb der Vorzugsräume Siedlung ist nicht allgemein ausgeschlossen, wenn nachvollziehbar begründet wird, warum der vorgenannten Abwägung zugunsten der Vorzugsräume Siedlung im Einzelfall

nicht gefolgt werden kann.

Da sich das Plangebiet grundsätzlich in einem Siedlungsbereich befindet, der eine gute Ausstattung an täglich oder häufig nachgefragten Versorgungseinrichtungen aufweist (s.o.), wäre vor dem Hintergrund des o.g. Grundsatzes eine Begründung, warum der Bedarf an Gemeindeflächen nicht mehr gegeben ist, wünschenswert und sollte im weiteren Planverfahren dargestellt werden.

3.4 Begründung für die Notwendigkeit der Abweichung vom Grundsatz G 2.1.1 RegPI HF 2020 (Siedlungsentwicklung in Vorzugsräume Siedlung) im Rahmen der Abwägung

Das Plangebiet befindet sich in der nördlichen Waldstadt, einem ca. 145 ha großen Ortsteil mit etwa 1.800 Einwohnern. Die Waldstadt ist ein Teil einer der größten Konversionsflächen des Landes Brandenburg, deren Entwicklung durch die Landesregierung und das Parlament als prioritäre Aufgabe nach Abzug der sowjetischen Truppen beschlossen wurde. Die Entwicklungsgesellschaft Waldstadt Wünsdorf/Zehrendorf hat über die Jahre die Planung und Entwicklung der Konversionsflächen im Einklang mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung betrieben. Unter anderem wurde der Bebauungsplan „Am Eichenhain“ aufgestellt, der seit dem Jahr 2000 rechtsgültig ist. Auch später wurde der Grundsatz der vorrangigen Entwicklung von militärischen Konversionsflächen von der Landesplanung mitgetragen.

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg 2009 wird auf Seite 19 unter dem Punkt 4 „Steuerung der Siedlungsentwicklung“, 4.4. (G) (1) festgestellt: „Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden.“

Dieser Entwicklungsgrundsatz findet sich im Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (bekanntgemacht im Amtsblatt für Brandenburg – Nr. 43 vom 30. Oktober 2015) bezogen auf die Stadt Zossen bzw. die Waldstadt nicht wider, obwohl die Regionale Planungsgemeinschaft in ihrer Stellungnahme eine gute Ausstattung bestätigt. Im Regionalplan dagegen wird lediglich auf das Vorhandensein großer militärischer Konversionsflächen und deren Umnutzung und Belegung auf Seite 989 des Amtsblatts unter „Potenziale“ die Bedeutung mit zentralörtlichen Funktionen z.B. in Brandenburg an der Havel oder in Potsdam eingegangen. Die Stadt Zossen als Mittelzentrum hat ebenfalls zentralörtliche Funktionen.

Bei objektiver Betrachtung der heutigen Situation des Ortsteils Waldstadt Wünsdorf kann man feststellen, dass in durchaus bemerkenswertem Umfang Konversion stattfindet. Der Ortsteil Waldstadt mit seiner ausgeprägten touristischen und Bildungs- sowie Nahversorgungsinfrastruktur stellt einen wichtigen Siedlungsteil dar. Es sind alle für die tägliche Versorgung wichtigen Einrichtungen – Schule, Kindertagesstätte (Hort), medizinische Einrichtungen und festes Angebot an Lebensmitteln – vorhanden. Eine KITA für Kinder von 0-6 Jahren ist in der Waldstadt nicht vorhanden, sondern liegt etwa 500 m entfernt im nördlichen Bereich von Wünsdorf. Die Einrichtungen sind räumlich einander zugeordnet. Neben diesen täglichen Versorgungseinrichtungen befinden sich eine Vielzahl von kulturellen Einrichtungen in der Waldstadt, z. B. die Bücher- und Bunkerstand Wünsdorf, die Garnisons- und Rad-sportmuseen, Antiquariate, Galerien und das Fontane-Kabinett, die für die touristische Entwicklung von großer Bedeutung sind.

Mit der Sanierung und Umnutzung der vorhandenen Gebäude und der Ergänzung durch den bereits erfolgten Einfamilienhausbau insbesondere im nördlichen Teil des Bebauungsplangebiets „Am Eichenhain“ besitzt der Ortsteil in großen Teilen eine ausgewogene Bewohnerstruktur und ein attraktives Ortsbild.

Daneben bestimmen jedoch auch weiterhin städtebauliche Missstände das Bild. Für die weitere Entwicklung des Standorts besteht somit die Chance, das Ortsbild weiter zu verbessern und im Zuge der Umsetzung noch vorhandenen Altlasten zu beseitigen. Diese Chance sollte genutzt werden, auch deshalb, da sich abzeichnet, dass aufgrund der derzeitigen günstigen Finanzierungsmöglichkeiten auch junge Familien in der Lage sind, sich Wohneigentum zu schaffen. Die geplanten Grundstücksgrößen liegen

zwischen rund 600 und 800 m². Dieses Segment kann derzeit in den ausgewiesenen Vorzugsräumen der Stadt Zossen kurzfristig nicht gedeckt werden. Der Vorteil des Plangebiets liegt darin, dass Baurecht vorhanden ist und gute Erschließungsbedingungen gegeben sind. Die innere Erschließung soll mit der Änderung des Bebauungsplans optimiert werden, so dass nicht nur große, sondern auch kleinere und damit günstigere Grundstücke angeboten werden können. Der südliche Teil des Ursprungsplans stellt mit 42 geplanten Grundstücken eine überschaubare Abrundung der Siedlungsstruktur dar.

Aus Sicht der Stadt ist ebenfalls von Belang, dass mit dem seit dem Jahr 2000 rechtskräftigen Bebauungsplan Baurechte begründet werden, auf die der Eigentümer einen Anspruch hat. Theoretisch wäre ein sofortiges Bauen möglich. Da weder die Stadt Zossen noch die Eigentümerin Interesse hat, den Ursprungsbebauungsplan 1:1 umzusetzen, ist die Änderung sinnvoll. Zumal die Änderung des südlichen Teils des Bebauungsplans vorwiegend der Optimierung der Erschließung und Anpassung an die derzeitigen Planungsziele dient. Auch ist die Fläche im genehmigten Flächennutzungsplan enthalten.

Hinsichtlich der Aufgabe der Fläche für den Gemeinbedarf KITA wird folgendes festgestellt:

Zum Stichtag 01.02.2016 waren im KITA-Bereich 740 der 1016 Plätze belegt (Auslastung rund 73 %), so dass Reserven vorhanden sind. Insbesondere durch den KITA-Neubau an der Berliner Chaussee in Wünsdorf sind 160 neue KITA-Plätze entstanden.

Der Nachweis für den Bedarf der KITA-Standorte und die Notwendigkeit ggf. neue Standorte auszuweisen, werden auch in Bezug auf Erreichbarkeit im Rahmen der KITA-Bedarfsplanung laufend aktualisiert und fortgeschrieben. Prioritäres Ziel ist es, alle derzeitigen Standorte zu erhalten.

Sofern zusätzliche Plätze erforderlich werden, sollen vorrangig vorhandene Standorte erweitert und ausgebaut werden, um die KITA wirtschaftlicher betreiben zu können und um die Kosten für die Eltern so gering wie möglich zu halten. Für die Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung wird darüber hinaus angestrebt, dass das Angebot der Kinderbetreuung durch Tagesmütter weiterzuentwickeln ist. Damit kann der Vorteil einer individuellen Betreuung in kleinen Gruppen und eine gute Ergänzung des KITA-Angebots erreicht werden. Dieses individuell gestaltbare Angebot wird vermehrt nachgefragt.

3.5 Angemessene Berücksichtigung des Grundsatzes § 6 Abs. 1 gemäß LEPro 2007 und Grundsatz 5.1 gemäß Verordnung zum LEP B-B im Rahmen der Abwägung

Der Ursprungsbebauungsplan ist bereits seit dem Jahr 2000 rechtsgültig und begründet damit Baurechte. Damit besteht Baurecht für das Plangebiet bereits vor Wirksamwerden des Landesentwicklungsplanes Berlin- Brandenburg (LEP B-B 2009) und des Landesentwicklungsprogramms (LEPro 2007) Mit der 2. Änderung wird weder das Plangebiet ausgeweitet noch die bauliche Dichte über Gebühr erhöht, so dass nicht erkennbar ist, dass der Grundsatz 5.1 LEP B-B: Freiraumschutz aus dem Jahre 2009 oder der Grundsatz aus § 6 Abs. 1 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken stärker als bisher beeinträchtigt werden sollte.

Durch die Beibehaltung der festgesetzten Grünflächen im Kernbereich des Plangebiets und von Waldflächen im Übergang zum Landschaftsraum, der Festsetzung zum Erhalt und Neupflanzung von standortheimischen Bäumen, der Mindestbegrünung und Beschränkung der überbaubaren Flächen, werden die Belange des Freiraumschutzes und der Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit angemessen berücksichtigt. Der im LEP B-B ausgewiesene Freiraumverbund ist nicht beeinträchtigt.

Mit der Umsetzung von Maßnahmen des Artenschutzes und dem Ersatz der Waldflächen durch Erstaufforstung (Waldumwandlung nach LWaldG) im gleichen Naturraum, werden die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert. Die Regenerationsfähigkeit wird damit nicht über Gebühr beeinträchtigt bzw. wiederhergestellt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Beachtung aller auch vertraglich geregelten Maßnahmen der Grundsatz 5.1 LEP B-B und der § 6 LEPro auch mit der 2. Änderung des ausreichend gewürdigt werden.

4. Ziele und Zwecke der Planänderung

Die ehemals geplante Gemeinbedarfsfläche soll in die Wohngebietsnutzung einbezogen und ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Dieses Ziel steht im Einklang mit der aktuellen, städtischen KITA-Planung.

Die Zehrendorfer Straße soll durch den Bau eines einseitigen Gehwegs ertüchtigt und teilweise für die Erschließung der Grundstücke genutzt werden.

Die innere Erschließung des Wohngebiets soll überarbeitet und optimiert werden. Der derzeit durch das Gebiet verlaufende Verbindungsweg zwischen dem Zehrendorfer Rad- und Wanderweg und dem historischen Rundweg durch die „Verbotene Stadt“ soll durch den geplanten Grünzug geführt werden.

Teile des Grünzugs werden in das Änderungsgebiet aufgenommen. Die detaillierten Festsetzungen der Wegeführung und zur Spielplatzfläche sollen nicht mehr erfolgen. Die genaue Lage soll vielmehr dem vorhandenen Bestand angepasst und der zukünftigen Gestaltung vorbehalten bleiben. Dabei soll eine naturnahe Gestaltung angestrebt werden, die so wenig wie möglich in den wertvollen Vegetationsbestand des Walds eingreift.

Ansonsten werden die grünordnerischen Festsetzungen in angepasster Form in Teilen beibehalten. Da die Fläche des Änderungsgebiets mittlerweile vollständig als Waldfläche nach Waldgesetz zu bewerten ist, erfolgt der erforderliche Ausgleich auf Grundlage des Waldgesetzes im Rahmen des Umwandlungsantrags.

5. Planinhalt und Festsetzungen im Änderungsbereich

5.1 Städtebauliches und Erschließungskonzept

Das städtebauliche Grundkonzept des Änderungsbereichs wird in den Grundzügen beibehalten.

Die Aufteilung der Bauflächen wird durch die Zehrendorfer Straße und drei inneren Erschließungsstraßen bestimmt. Diese führen jeweils von der Zehrendorfer Straße in das Änderungsgebiet, wobei die beiden südöstlich gelegenen Straßen innerhalb des Änderungsgebiets in die in Südwest-Nordost-Richtung verlaufende Haupterschließungsstraße münden. Der nördlich verlaufende Grünzug bleibt als Parkanlage erhalten. Ein Großteil der Erschließung der geplanten Grundstücke soll direkt über die drei inneren Erschließungsstraßen erfolgen, um die vorhandene Grünstruktur entlang der Zehrendorfer Straße weitestgehend erhalten zu können.

Der Straßenraum der inneren Haupterschließungsstraße ist 9,0 m breit. Die beiden anderen Erschließungsstraßen weisen eine Breite von 8,0 m auf. Alle Erschließungsstraßen besitzen auf einer Seite einen unversiegelten Sicherheitsstreifen und einen Fußweg. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich jeweils ein Grünstreifen für Sickermulden und Baumpflanzungen.

Die detaillierte Gestaltung und Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde, auch zu den verkehrsorganisatorischen Fragen und der notwendigen Beschilderung, erfolgt im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugebiete werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Textfestsetzungen (siehe Pkt. 5.5) zur Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten werden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen.

Die Grundflächenzahl wird von 0,2 auf 0,3 erhöht, da sich herausgestellt hat, dass nur so die Wohnnutzung und die für das Wohnen erforderlichen Nebenanlagen auf den geplanten Grundstücken umgesetzt werden können. Darüber hinaus wird das Maß der Nutzung durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen bestimmt. Um eine lockere Bebauung und ein hohes Maß an Durchgrünung zu sichern, wurde festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

5.3 Verkehrsflächen

Der bereits vorhandene Straßenraum (Straßengrundstücke) der Zehrendorfer Straße wurde entsprechend der derzeitigen Nutzung und Funktion als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und damit dauerhaft rechtlich gesichert. Die Zehrendorfer Straße dient damit auch der Verkehrserschließung eines Teils der angrenzenden Baugrundstücke.

Die Intention des Ursprungsbebauungsplan, die Zehrendorfer Straße anbaufrei und nicht für die Erschließung der Grundstücke zu nutzen, sondern als Rad und Gehweg umzugestalten, wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht mehr weiterverfolgt.

Allerdings soll zur Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger in der Zehrendorfer Straße ein einseitiger Fußweg angelegt werden. Da mit einem relativ geringen Fußgängerverkehr gerechnet werden kann, kann der Fußweg auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Der Weg soll innerhalb des vorhandenen Straßenflurstücks bis zur Einmündung der Planstraße C geführt werden. Die Belange des Baumschutzes der zu erhaltenden wertvollen Bäume sind bei zu beachten.

Die für die innere Grundstückerschließung erforderlichen drei Erschließungsstraßen werden ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der festgesetzte Straßenraum der Planstraße A ist 9 m breit. Die Planstraßen B und C sind jeweils 8 m breit festgesetzt. Alle Bestandteile der Straße i. S. d. § 2 BbgStrG3 können in der festgesetzten Straßenverkehrsfläche untergebracht werden.

Im Nordosten des Plangebiets wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, um die Erschließung des Grundstücks a-b-c-d-e-a im äußersten Nordosten des Baugebiets zu gewährleisten. Diese Festsetzung wird durch eine Textfestsetzung präzisiert.

Die gesonderten Fuß-/Radwege in Richtung Grünzug wurden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung im B-Plan ausgewiesen. Sie öffnen das Plangebiet zum angrenzenden Grünzug und haben eine Breite von 3,0 m. Dabei soll ein Nutzungsrecht für Radfahrer angestrebt werden. Die entsprechende Anordnung erfolgt durch die zuständige Verkehrsbehörde. Mit der Ausweisung von kombinierten Fuß- und Radwegen soll der klimafreundliche Fuß- und Radverkehr gefördert werden.

Die das Plangebiet durchquerenden zusätzlichen inneren Fuß- und Radwege werden nicht mehr gesondert dargestellt.

Wie der Straßenraum im Einzelnen aufgeteilt ist bzw. werden soll wird nicht festgesetzt, sondern bleibt der konkreten Straßenplanung und der Anordnung der Verkehrsbehörde vorbehalten. Bei der Erarbeitung der detaillierten verkehrstechnischen Unterlagen sind Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) zu beachten. Die Anwendung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) wird empfohlen. Die Belange des Baumschutzes sind angemessen zu berücksichtigen.

Die Herstellung der Erschließungsanlagen wird vertraglich in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Die zuständigen Straßen- und Verkehrsbehörden werden in den nachfolgenden Planungsebenen beteiligt.

5.4. Öffentliche Grünflächen und sonstige zeichnerische Festsetzungen der Grünordnung

Der geplante Grünzug wird beibehalten und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Allerdings werden die Wege innerhalb der öffentlichen Flächen nicht mehr gesondert

dargestellt. Diese detaillierten Darstellungen werden nicht mehr für zweckmäßig erachtet, da sich die Vegetation in den letzten Jahren weiterentwickelt hat und die Gestaltung und Erschließung der öffentlichen Grünfläche erst im Rahmen einer nachfolgenden Ausführungsplanung erfolgen soll. Der Schutz der wertvollen Bestandsbäume kann damit besser gewährleistet werden und der natürliche Waldcharakter kann beibehalten werden. Im Wesentlichen sind lediglich Pflegemaßnahmen im Baumbestand und eine behutsame Erschließung und Gestaltung das Ziel.

Der derzeit durch das Gebiet verlaufende Verbindungswanderweg wird in naturnaher Gestaltung durch den Grünzug führen. Zudem soll durch die Anlage eines generationenübergreifenden Bewegungs-Parcours in der Grünfläche ein Angebot für Sportlerinnen und Sportler jeden Alters gestaltet werden. Dieser wird nicht gesondert festgesetzt.

Die Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Osten des Plangebiets werden aus dem rechtsgültigen B-Plan übernommen, allerdings wird aufgrund der zwischenzeitlich entstandenen Vegetation in großen Teilen dieser Flächen das Entwicklungsziel angepasst (siehe Abschnitt 5.5).

Die Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern wurden ebenso wie der Spielplatz nicht aus dem rechtsgültigen B-Plan übernommen. Die Erforderlichkeit beider Festsetzungen soll in einem zu erstellenden Freiflächenkonzept im Rahmen der Realisierungsphase geprüft werden.

Die Baugrenzen entlang der Zehrendorfer Straße werden so gesetzt, dass der wertvolle ausgeprägte straßenbegleitende Baumbestand erhalten werden kann. Bei einem Erhalt kann zum einen der Waldcharakter der Siedlung gesichert werden und zum anderen ein Sicht- und Staubschutz für die Wohngebäude zur Zehrendorfer Straße erreicht werden. Für die erhaltenswerten, das Orts- und Landschaftsbild prägenden Waldbäume im südlichen Teil der Baugrundstücke an der Zehrendorfer Straße wird eine Pflanzbindung festgesetzt. Bei der Planung der Erschließung der an die Zehrendorfer Straße angrenzenden Grundstücke ist die Erhaltung dieser Bäume zu beachten.

Innerhalb der neu geplanten Straßen sind einseitige Grünstreifen vorgesehen. Innerhalb dieser Grünstreifen sind einseitige, straßenbegleitende Baumpflanzungen geplant und werden als „Anpflanzung von Bäumen“ festgesetzt.

5.5 Textliche Festsetzungen und Hinweise

Die folgenden Textfestsetzungen und Hinweise sollen die zeichnerischen Festsetzungen konkretisieren und ergänzen. Die Festsetzungen und Hinweise wurden inhaltlich an rechtliche Möglichkeiten angepasst.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO):

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Ebenfalls nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Begründung:

Die Zulassung der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen sollen mit dieser Festsetzung ausgeschlossen werden, weil die aufgeführten Nutzungen nicht der städtebaulichen Zielstellung der geplanten Wohngebiete entsprechen. Von den ausgeschlossenen Nutzungen sind zusätzliche, gebietsfremde Verkehre zu erwarten, die am Rande des Stadtgebiets nicht vertretbar sind. Die Größe der geplanten Grundstücksflächen wird auch nicht als geeignet angesehen, insbesondere mit der Zielstellung eine lockere, stark durchgrünte Bebauung im Übergang zum Landschaftsraum zu entwickeln. Der Ausschluss der bezeichneten Nutzungen erscheint vertretbar, da im Stadtgebiet an anderer verkehrsgünstiger Stelle, z. B. direkt an der Bundesstraße ausreichend Gewerbe- und Misch- und Wohngebiete zur Verfügung stehen, die besser erreichbar und damit für die Unterbringung der bezeichneten Nutzungen besser geeignet erscheinen. Mögliche Konflikte mit der Wohnnutzung sollen von Beginn an vermeiden werden.

2. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 An den gekennzeichneten Stellen (+/- 2 m) sind standortheimische klein- bis mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm anzupflanzen.

Begründung:

Da es erforderlich sein kann, dass die genaue Lage der neu zu pflanzenden Bäume aufgrund von Einfahrten oder Hausanschlussleitungen in gewisser Weise variabel sein muss, wurde die zusätzliche Textfestsetzung aus dem vorhandenen B-Plan übernommen (vgl. TF 2.1). Gleichzeitig wurde die Verwendung von standortheimischen Arten und Pflanzqualität festgesetzt, um die Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten. Die Pflanzlisten aus dem Ursprungsplan wurden allerdings nicht übernommen, da die dort festgesetzten großkronigen Laubbaumarten (Stiel- und Traubeneiche, Rosskastanie und Winterlinde) für den maximal 9 m breiten Straßenraum der Planstraßen zu groß sind. Bei einer natürlichen Wuchshöhe und -breite von >25 m haben diese Arten an den festgesetzten Standorten kein ausreichendes Entwicklungspotential.

Entsprechend der Empfehlung der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde der Stammumfang für Laubbäume im Straßenraum von 20 – 25 cm auf 18 -20 cm reduziert. Damit soll ein besseres Anwachsen gewährleistet werden.

Die Anzahl der festgesetzten Baumpflanzungen wurde deutlich reduziert, da zwischenzeitlich das gesamte Plangebiet als Waldfläche nach Waldgesetz zu betrachten und mit der Waldumwandlung ein entsprechender Ausgleich von 1:1 zu erbringen ist. Trotz der Reduzierung der Anzahl der festgesetzten Bäume ist somit ein entsprechender Ausgleich gewährt. Eine Überkompensation ist rechtlich nicht zulässig.

Aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs wird die Formulierung „dauerhaft“ nicht mehr festgesetzt.

Der Hinweis im Beteiligungsverfahren, dass der Begriff „standortheimisch“ nicht unbestimmt ist, wird so nicht gesehen. Der Begriff „standortheimisch“ wird unter anderem in § 4 Abs.3 Nr. 3 des Landeswaldgesetzes Brandenburg definiert.

Als standortheimisch gilt eine wildlebende Pflanzenart, wenn sich ihr jeweiliger Wuchsstandort im natürlichen Verbreitungsgebiet der betreffenden Art befindet.

Mögliche standortheimische klein- und mittelkronige Laubbäume sind beispielsweise:

- *Alnus spaethii* – Purpurerle,
- *Carpinus betulus*, 'Fastigiata' – Pyramiden-Hainbuche
- *Tilia cordata* ‚Greenspire‘ - Winterlinde
- *Ulmus lobel* - Schmalkronige Stadt-Ulme

- 2.2 Auf den Baugrundstücken ist je 250 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Begründung:

Die Textfestsetzung wurde aufgrund der Unbestimmtheit und damit Unzulässigkeit verändert (analog zur 1. Änderung des Bebauungsplans). Da die nicht überbaute Grundstücksfläche im B-Plan nicht eindeutig festgesetzt wird, sondern abhängig von einem konkreten Vorhaben ist, dass derzeit nicht eindeutig bestimmbar ist (nur die maximal mögliche Grundfläche einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit wird festgesetzt), kann die „nicht überbaute Grundstücksfläche“ nicht als Grundlage für eine Festsetzung dienen. Um die Zielstellung einer Durchgrünung/Waldstadtcharakter des Wohngebiets zu sichern, wurde deshalb die Grundstücksgröße als Bezugsgröße gewählt. Damit wird nicht nur die Bezugsgröße eindeutig festgesetzt, sondern auch eine gerechtere Behandlung der unterschiedlich großen Grundstücke erreicht. Auf großen Grundstücken müssen mehr Bäume gepflanzt bzw. erhalten werden, als auf kleineren Grundstücken. Zu beachten ist allerdings auch, dass die Pflanzung bzw. Erhaltung der Bäume unter Berücksichtigung der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auch möglich ist. Deshalb wurde als Bezugsgröße 250 m² gewählt.

- 2.3 Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 30 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden standortheimischen Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.

Je 1,5 Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird ebenfalls ein Beitrag zur Sicherung der Mindestdurchgrünung im Baugebiet und die Einbindung in den Landschaftsraum geleistet. Die Festlegung, dass nur standortheimische Arten zu verwenden sind, soll zum Erhalt des Waldstadtcharakters beitragen.

- 2.4 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit Hilfe der natürlichen Sukzession als Wald zu entwickeln.

Begründung:

Da es sich bei den Randstreifen unabhängig vom tatsächlichen Baumbestand ebenfalls um Wald handelt, wurde die Festsetzung abweichend vom Ursprungsplan verändert. Die ehemals

verfolgte Zielstellung, ist nach heutigen Gesichtspunkten nicht mehr umsetzbar. Mit der Ausweisung als Waldfläche wird die Einbindung in den Landschaftsraum und der Charakter als Waldstadt unterstützt.

- 2.5 Nicht überdachte Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (z. B. Rasengittersteine, großfugiger Pflasterbelag aus Natur-, Klinker-, und/oder farbigem Betonpflaster oder -platten, Schotterrasen, wassergebundene Decke) zu versehen.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die Gestaltung der befestigten Freiflächen mit einem kleinteiligen Material erfolgt und mit der vorhandenen Gestaltung im bereits bebauten Nachbarwohngebiet korrespondiert und sich somit harmonisch in das Ortsbild einfügt. Außerdem wird gesichert, dass der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen und die Wasserdurchlässigkeit der bezeichneten Flächen erhalten bleibt.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

- 3.1 Die Fläche mit der Bezeichnung „GFL“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, der Benutzer und Besucher der Grundstücksfläche a-b-c-d-e-a und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belasten.

Begründung:

Um zu verhindern, dass bei einer möglichen Grundstücksteilung Grundstücke entstehen, die nicht unmittelbar an die Straßenfläche angrenzen, wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zeichnerisch festgesetzt und durch die Textfestsetzung näher bestimmt.

Eine Durchwegung für die Allgemeinheit ist nicht erforderlich, da diese innerhalb des Grünzugs gestaltet werden soll.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 87 Bauordnung Brandenburg - BbgBO)

4. Einfriedung (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

4.1 Vorgärten:

Als Einfriedungen sind nur Zäune und Hecken zulässig. Geschlossene Holz-, Metall- und Palisadenzäune sind nicht zulässig.

4.2 Gärten:

Zur Abgrenzung der einzelnen Baugrundstücke untereinander sind ausschließlich lebende, aus heimischen Gehölzen bestehende Einfriedungen, wie geschnittene oder frei wachsende Hecken, Solitärsträucher, Heister etc. zulässig. Maschendrahtzäune ohne Sockel sind in Verbindung mit der Bepflanzung zulässig. Es sind standortheimische Sträucher und Bäumen zu verwenden.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die Gestaltung der Einfriedungen den Waldstadtcharakter nicht beeinträchtigt sowie mit der vorhandenen Gestaltung im bereits bebauten Nachbarwohngebieten korrespondiert und sich somit harmonisch in das Ortsbild einfügt.

C. Hinweise

1. Artenschutz

- 1.1 Zur Beseitigung vorgesehene Bäume sind auf Nutzung als Fledermausquartier zu untersuchen; bei tatsächlicher Nutzung als Fledermausquartier ist dann nach Artenschutzzuständigkeitsverordnung die untere Naturschutzbehörde zuständig; bei tatsächlicher Nutzung ist in der Regel die Nutzungsphase vor Beseitigung abzuwarten, zusätzlich werden Maßnahmen, wie z. B. das Aufhängen von Fledermauskästen an geeigneten Standorten in der Umgebung erforderlich.
- 1.2 Gehölze dürfen nur außerhalb der Hauptfortpflanzungszeit (1. März bis 30. September) entfernt werden.
- 1.3 Die hügelbauenden Waldameisen gehören mit Ausnahme der Blutroten Raubameise nach der Bundesartenschutzverordnung zu den besonders geschützten Tierarten. Waldameisen und ihre Entwicklungsformen dürfen nicht der Natur entnommen oder getötet werden. Jeder Eingriff in die Neststruktur ist untersagt.
Bei Baumaßnahmen auf Waldflächen ist grundsätzlich immer davon auszugehen, dass Lebensraum von Waldameisen betroffen ist und diesen u. U. Gefahr oder gar Vernichtung drohen. Eine Flächenkontrolle muss daher Bestandteil von Bauplanungen bzw. - Genehmigungsverfahren sein, um den Verpflichtungen aus Naturschutzgesetz und Artenschutzbestimmungen nachkommen zu können.
Werden bei den Kontrollen Vorkommen festgestellt, ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung für die Umsiedlung der Nester an einen geeigneten Standort zu beantragen.

2. Kampfmittelbelastung

- 2.1 Im Geltungsbereich kann eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

3. Bodendenkmale

- 3.1 Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
- 3.2 Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

4. Grundwasserschutz

4.1 Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen

Je Baugrundstück sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen möglich, jedoch nur mit einer Tiefenbegrenzung bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze. Bohrungen darüber hinaus werden nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind unproblematisch.

5. Weitere Hinweise

- 5.1 Der Geltungsbereich der 2. Änderung befindet sich auf dem Gebiet einer ehemaligen Kriegsstätte im Sinne der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Kriegsstätten vom 31. März 2014 (GVBl. II/24 [Nr. 20])
- 5.2 Im Geltungsbereich der 2. Änderung treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Die einzelnen Hinweise beruhen auf anderen gesetzlichen Bestimmungen, die für die Beurteilung von Bauvorhaben von Bedeutung sind. Die gesetzlichen Bestimmungen sind auch unabhängig von dem Bebauungsplan gültig und müssen im Rahmen der Realisierung der einzelnen Vorhaben berücksichtigt werden.

6. Flächenverteilung des Änderungsgebiets

Allgemeines Wohngebiet	28.500 m ²
Grünzug (öffentliche Grünflächen)	9.900 m ²
Waldfläche	2.135 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	8.075 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß-/Radweg)	230 m ²
Gesamtfläche	48.840 m²

7. Eingriffsbewertung bezogen auf den Änderungsbereich gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan

Im Änderungsbereich sind folgende wesentliche Änderungen geplant:

- Entfall der Gemeinbedarfsfläche.
- Die im Änderungsgebiet geplante Erschließung über Straßen und Fuß-/Radwege wird optimiert.
- Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen wurden in angepasster Art aus dem geltenden Bebauungsplan übernommen.

Folgende Flächen werden im Geltungsbereich der 2. Änderung festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet	28.500 m ²
Grünzug (öffentliche Grünflächen)	9.900 m ²
Waldfläche	2.135 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	8.075 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß-/Radweg)	230 m ²
Gesamtfläche	48.840 m²

Die nachfolgende Tabelle enthält zur Ermittlung der Eingriffsfolgen der Planänderung eine Gegenüberstellung der Flächenfestsetzungen der geltenden Planung und der geplanten Änderungen.

Tab. Art und Maß der Nutzung:
Gegenüberstellung rechtsverbindlicher/geänderter Bebauungsplan

Nutzung	Fläche	Maß der baulichen Nutzung	Versiegelung	Fläche	Maß der baulichen Nutzung	Versiegelung	Bilanz vers. Flächen
Bebauungsplan "Am Eichenhain"				2. Änderung Bebauungsplan "Am Eichenhain"			
Allgemeine Wohngebiete	22.821 m ²	GRZ 0,2	4.564 m ² Faktor 1,0	28.500 m ²	GRZ 0,3	8.550 m ² Faktor 1,0	+ 3.986 m ²
		+ 50 % Überschreitung durch Nebenanlagen	2.282 m ²		+ 50 % Überschreitung durch Nebenanlagen	4.275 m ²	+ 1.993 m ²
Gemeinbedarfsfläche	3.202 m ²	keine Festsetzung im B-Plan	2.562 m ² Faktor 0,8	-	-	-	- 2.562 m ²
Straßenverkehrsflächen u. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	10.051 m ²	keine Festsetzung im B-Plan	9.046 m ² Faktor 0,9	8.305 m ²	keine Festsetzung im B-Plan	6.644 m ² Faktor 0,8	- 2.402 m ²
Öffentliche Grünflächen	10.140 m ²	-	-	9.900 m ²	-	-	-
Verkehrsgrün	600 m ²	-	-	-	-	-	-
Wald	1.976 m ²	-	-	2.135 m ²	-	-	-
Gesamt	48.790 m²		18.454 m²	48.840 m²		19.469 m²	+ 1.015 m²

Mit den Festsetzungen der Planänderung können bei Ausschöpfung der vollen Überschreitung der GRZ maximal 19.496 m² der Fläche im Plangebiet überbaut bzw. versiegelt werden. Die mögliche Minderung der Versiegelung nach Textfestsetzung Nr. 3.1 bleibt bei der Berechnung unberücksichtigt, da diese nicht quantifizierbar ist.

Für Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird für den geltenden B-Plan aufgrund der vorgesehenen Pflanzstreifen für Bäume von einem Versiegelungsgrad von 90 Prozent (Faktor 0,9) ausgegangen. Wegen des Verzichts auf die Festsetzung von Verkehrsgrün an der Zehrendorfer Straße im geänderten Entwurf wird dieser Faktor auf 0,8 reduziert, da das Flurstück 12 m breit ist und die Stadt keine deutliche Verbreiterung der vorhandenen Straße beabsichtigt. Bei Realisierung der Einmündungsbereiche der Planstraßen für das Wohngebiet wird hier auf einem 3-4 m breiten Streifen Verkehrsgrün angelegt werden, der in der Bilanz nicht berücksichtigt wird, da die Gestaltung der Straßenverkehrsflächen nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans ist.

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ergibt sich rechnerisch ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden von maximal 1.015 m², der jedoch im Rahmen der Teilversiegelung von Wegen und Stellplätzen auf den Baugrundstücken und im Rahmen der Ausführungsplanung für die festgesetzten Verkehrsflächen mit der Ausweisung für Grünstreifen und Versickerungsflächen signifikant verringert werden kann. Im Sinne einer effektiveren Auslastung der erforderlichen Erschließungsanlagen und im Sinne der Verdichtung des Innenbereichs kann diese Erhöhung der Versiegelung in Kauf genommen werden.

Die zulässige Mehrversiegelung im Rahmen der 2. Änderung wird unter Berücksichtigung festgesetzter aber rechnerisch nicht abschließend quantifizierbarer Minderungsmaßnahmen insgesamt nur geringe zusätzliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima und Luft haben.

Baumpflanzungen

Die Anzahl der durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb des geplanten Wohngebiets und der Verkehrsflächen verringert sich von 79 auf 37 Stück, da in den geplanten Wohnbauflächen die Festsetzung von Pflanzgeboten für Einzelbäume durch Planzeichen entfällt.

Auf die Festsetzung einer Pflanzbindung für flächige Waldbaumbestände an der Zehrendorfer Straße wird zugunsten einer flexibleren Grundstückserschließung verzichtet. Stattdessen werden hier insgesamt 32 vorhandene, das Orts- und Landschaftsbild prägende Waldbäume (hauptsächlich Kiefern und Eichen) durch Planzeichen für Pflanzbindung gesichert, deren Standorte im Lageplan eingemessen wurden.

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenebene für Wald (ehemalige Flächen FNL 4) am östlichen Rand des Plangebiets entfällt die Festsetzung von Pflanzgeboten für Einzelbäume. Hier waren insgesamt 30 Einzelbäume festgesetzt.

Strauch-/Heckenpflanzung

Die Pflanzgebote durch Planzeichen für eine Bepflanzung eines Teils der Grundstücksgrenzen von Baugrundstücken mit Hecken und Gehölzen (ca. 2.550 m² im Geltungsbereich der Planänderung) entfallen und werden durch die textliche Festsetzung 4.2 ersetzt.

Erhalt von Waldbäumen und Mindestbegrünung von Baugrundstücken

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist je 100 m² nicht bebauter Grundstücksfläche die Pflanzung bzw. Erhaltung eines Baums festgesetzt. Da die nicht bebaute Fläche im B-Plan nicht definiert ist und keinen nachvollziehbaren Bezug darstellt, wurde in der 2. Änderung diese Festsetzung überarbeitet. Rein rechnerisch ergab sich für den rechtsgültigen B-Plan daraus die Verpflichtung zur Pflanzung/Erhaltung von 59 Bäumen (Berechnung: 22.821 m² Fläche WA – 6.846 m² max. mögliche Versiegelung = 15.975 m² nicht bebaubare Grundstücksfläche:100 = 160 Bäume).

Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde die Bezugsgröße geändert. Gemäß textlicher Festsetzung 2.3 ist je 250 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Danach sind mit dieser Festsetzung auf den Baugrundstücken mindestens 114 Bäume im WA anzupflanzen bzw. zu erhalten (Berechnung: 28.500 m² Fläche WA geteilt durch 250).

In der Summe (Straßenbäume und Bäume auf den Baugrundstücken) sind im Bereich der 2. Änderung insgesamt 82 Bäume weniger anzupflanzen bzw. zu erhalten, so dass gegenüber dem rechtsgültigen B-Plan eine deutliche Verringerung zu verzeichnen ist. Dies wird aber zugunsten einer Verdichtung des Innenbereichs in Kauf genommen.

Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde untersucht (siehe Anlage zur Begründung: Endbericht zur faunistischen Erfassung) ob dauerhaft geschützte Lebensstätten (Baumhöhlen, Rindenspalten, andere relevante Lebensräume) vorhanden sind und welche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände und Erfordernisse bei Realisierung der Planung zu beachten sind.

Allgemein muss festgestellt werden, dass mit dem rechtsgültigen Ursprungsbebauungsplan Baurecht auf den damaligen Rechtsgrundlagen geschaffen wurde und damit ein Rechtsanspruch auf eine Baugenehmigung besteht, sofern das Vorhaben den Festsetzungen des B-Plans entspricht. Mit der Änderung des B-Plans wird gegenüber dem rechtsgültigen Ursprungsbebauungsplan der Eingriff in Natur und Landschaft bzw. Biotop und Arten geringfügig erhöht.

Die noch vorhandene Waldvegetation ändert nichts an der Gültigkeit des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplans. Die vertraglichen Voraussetzungen zur Umwandlung von Waldflächen für das gesamte Änderungsgebiet mit Ausnahme der festgesetzten Waldflächen wurde in Abstimmung mit der Forstbehörde hergestellt. Sofern vorhandene Baugebiete nachträglich durch Festsetzungen erheblich eingeschränkt werden würden, würde daraus ggf. ein Entschädigungsanspruch resultieren.

Mit der Änderung des B-Plans sind die derzeit gültigen gesetzlichen Bestimmungen zu beachten, insbesondere der Artenschutz nach BNatSchG. Aus diesem Grund wurden nach Abschätzung der vorhandenen Situation und Beschaffenheit des Standorts sowie der unmittelbaren Umgebung Hinweise zum Artenschutz auf der Planzeichnung vermerkt, die durch das Fachgutachten bestätigt wurde. Damit wird gesichert, dass die jeweiligen Investoren bzw. Bauherren über die Problematik des Artenschutzes nach BNatSchG, welches auch ohne B-Plan gilt, rechtzeitig aufmerksam werden. Die einzelnen Maßnahmen werden vertraglich geregelt, da diese aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können.

Aufgrund der Nachbarschaft des Plangebiets zu bereits bebauten und intensiv genutzten Wohngebieten ist es sehr unwahrscheinlich, dass mit besonders gefährdeten Vogelarten zu rechnen ist. Nach Ortsbesichtigungen konnten nur wenige Bäume mit offensichtlich geeigneten Baumhöhlen bzw. Spalten ermittelt werden. Allerdings kann aufgrund der Größe der Bäume und des teilweise dichten Unterwuchses vom Boden aus nicht zweifelsfrei das Vorhandensein von geeigneten Baumhöhlen und -spalten ausgeschlossen werden, die Fledermäusen als Sommerstuben bzw. Winterquartiere bzw. Vögeln als Nisthöhle dienen könnten.

Aufgrund der landesweit bedeutenden Winterquartiere für Fledermäuse in den an das Plangebiet angrenzenden Bunkeranlagen ist das Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet sicher nachgewiesen.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan wurden umfangreiche artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse wurden der Begründung als Anlage beigelegt.

Die empfohlenen Maßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und werden vertraglich im städtebaulichen Vertrag geregelt. Die wesentlichen Maßnahmen zum Artenschutz werden durch die EWZ als Eigentümerin und Erschießungsträger im Vorfeld der Baumaßnahmen umgesetzt.

Die bereits vorhandenen Hinweise zum Artenschutz auf der Planzeichnung werden trotzdem beibehalten.

Mit dem Hinweis 1.1 und der Beschränkung der Fäll-, Schnitt- und Rodungsmaßnahmen auf die Zeit außerhalb der Hauptfortpflanzungszeit - Hinweis 1.2 werden die Belange des Artenschutzes als ausreichend berücksichtigt, erachtet, um die ggf. betroffenen Vogelarten bzw. Fledermäuse zu schützen. Sollte vor der Durchführung von Fällarbeiten festgestellt werden, dass dauerhaft geschützte Lebens- und Niststätten geschützter Vogelarten bzw. Quartiere von Fledermäusen von den Fällungen betroffen

sind, sind als vorgezogene Ersatzmaßnahme geeignete Nist- bzw. Fledermauskästen an verbleibenden Bäumen innerhalb des Plangebiets (Waldfläche) anzubringen.

Mit dem Hinweis 1.1 zum Artenschutz wurden insbesondere für den Schutz der Fledermäuse gezielte Untersuchungen und ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen vermerkt, die allerdings gezielt vor der Umsetzung der eigentlichen Baumaßnahme erfolgen sollte, da erst zu diesem Zeitpunkt eindeutig feststeht, welche Bäume beseitigt werden sollen bzw. müssen. Derzeit konnten keine von Fledermäusen genutzte Strukturen ermittelt werden.

Andere Baumaßnahmen, in deren Folge es zu keiner Zerstörung oder Schädigung von Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtstätten kommt, sind auch während der Vogelbrutzeit zulässig, da hinsichtlich der Störungen unterstellt werden kann, dass sie für keine der potentiell vorkommenden und in ihrer Gesamtheit vergleichsweise häufigen Vogelarten zu einer Beeinträchtigung des derzeit günstigen Erhaltungszustands führen werden.

Bei Baumaßnahmen auf Waldflächen ist grundsätzlich immer davon auszugehen, dass Lebensraum von Waldameisen betroffen ist und diesen u. U. Gefahr oder gar Vernichtung drohen. Eine Flächenkontrolle muss daher zwingend Bestandteil von Bauplanungen bzw. - Genehmigungsverfahren sein, um den Verpflichtungen aus Naturschutzgesetz und Artenschutzbestimmungen nachkommen zu können.

Die Hügel bauenden Waldameisen gehören mit Ausnahme der Blutroten Raubameise nach der Bundesartenschutzverordnung zu den besonders geschützten Tierarten. Waldameisen und ihre Entwicklungsformen dürfen daher nicht der Natur entnommen oder getötet werden. Jeder Eingriff in die Neststruktur ist untersagt.

Werden bei der Kontrolle Vorkommen festgestellt, ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung für die Umsiedlung der Nester an einen geeigneten Standort zu beantragen.

Mit der faunistischen Untersuchung wurde das Vorkommen der im Gebiet vorhandenen Arten detailliert erfasst und verschiedene Maßnahmen dargelegt, da eine vollständige Vermeidung der Beeinträchtigung einzelner Arten nicht möglich ist. Die Maßnahmen zur Umsiedlung oder Kompensation der Beeinträchtigungen (siehe Anlage 3 Endbericht faunistische Erfassung) wurden mit der UNB abgestimmt und im städtebaulichen Vertrag geregelt.

8. Beteiligungsverfahren

8.1 Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung

Der § 13a BauGB erlaubt es, für Bebauungspläne der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren durchzuführen. Dabei kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Darüber hinaus ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ermöglicht es weiterhin, eine ggf. notwendig gewordene Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der Berichtigung vorzunehmen. Das beschleunigte Verfahren ist abgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Prüfung umweltrelevanter Folgen der Planung und ihrer Erheblichkeit ergab zusammenfassend folgendes Ergebnis:

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.

Die im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls vorgenommene Recherche weist für das Plangebiet keine hochrangigen Schutzgebiete und Schutzobjekte aus. Das Plangebiet besitzt insgesamt keine hervorgehobene Bedeutung für die siedlungsnahen Nah- und Kurzzeiterholung. Die Umweltmedien Boden und Klima weisen im Plangebiet aufgrund der früheren Nutzungen (Konversionsfläche) nur durchschnittliche Qualitätsausprägungen auf. Durch grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan wurde der Eingriff in die Schutzgüter durch die Festsetzung von Waldflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft reduziert.

Im Vergleich des zum bestehenden Planungsrecht zusätzlichen Eingriffs durch Überbauung und Versiegelung kann dieser Eingriff innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht kompensiert werden, was zugunsten der Innenverdichtung in Kauf genommen wird. Durch Rodung der Vegetation im Winter können Beeinträchtigungen der Avifauna vermieden werden. Kulturgüter und sonstige wertvolle Sachgüter fehlen bzw. sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. Unter Berücksichtigung aller untersuchten Umweltbelange wird deutlich, dass keine herausragenden Umweltbelange innerhalb des Änderungsgebiets liegen, die bei Realisierung des Vorhabens irreparabel geschädigt würden. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erkennen. Die mögliche Grundfläche liegt mit maximal 8.550 m² deutlich unter den 70.000 m² ab denen eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist aufgrund der Ergebnisse der Vorprüfung der Planänderung nicht erforderlich.

Da die Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung dient, soll die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB erfolgen. Die Anwendung des § 13 a BauGB ist möglich:

- da die Bauflächen im gesamten nördlichen Teil des B-Plangebiets (Ursprungsplan) zum überwiegenden Teil bereits bebaut sind und der Änderungsbereich des Bebauungsplans der Wiedernutzbarmachung von Teilen einer Konversionsfläche und der Nachverdichtung der inzwischen entstandenen Bebauung und damit der Innenentwicklung dient,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Schutzgebiete von europäischer Bedeutung) vorhanden sind,
- im Änderungsgebiet keine Vorhaben zulässig sind, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern.

8.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 07.12.2016 wurde die Planungsanzeige (Schreiben vom 09.03.2017) und eine frühe Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Nachbargemeinden mit gleichem Schreiben durchgeführt.

Insgesamt wurden 22 Behörden, sonstige Träger und Nachbargemeinden beteiligt. 17 Stellungnahmen wurden abgegeben.

Aus den vorgebrachten Anregungen ergaben sich keine wesentlichen Änderungen des Entwurfs. Die Begründung wurde ergänzt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden erneut, parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit beteiligt.

Die Behörden und sonstigen TÖB wurden erneut mit Schreiben vom 08.06.2017 bzw. 30.07.2017 beteiligt.

Es wurden 22 Behörden, TÖB und Nachbargemeinden erneut und der Landesbetrieb Straßenwesen erstmalig beteiligt.

Aus der Beteiligung wurden keine Anregungen vorgebracht, die zur Änderung des Bebauungsplans geführt haben. Es gab redaktionelle Anpassungen der textlichen Festsetzungen und Ergänzung der Hinweise.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt waren, war keine erneute Beteiligung erforderlich.

Die Anregungen wurden tabellarisch zusammengefasst und der Begründung als Anlage 4 beigefügt.

8.3 Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit (Entwurfsbeschluss)

Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen wurde der Entwurf des Bebauungsplans erstellt und in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 24.05.2017 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 08.06. bis 10.07.2017 durchgeführt.

Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

8.5 Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der B-Plan und die Begründung wurden entsprechend der Abwägungsergebnisse angepasst, ergänzt und berichtigt. Die Planzeichnung wurde entsprechend angepasst. Insbesondere wurden die Textfestsetzungen neu geordnet. Inhaltliche Veränderungen gab es nicht.

Die Untersuchungen zum Artenschutz wurden der Begründung als Anlage 3 beigefügt.

Der Bebauungsplan „Am Eichenhain“ 2. Änderung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am (Beschluss-Nr.) als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich der Anlagen wurde gebilligt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung und Erschließungsmaßnahmen

Für die Umsetzung der Bebauungsplanänderung sind keine gesonderten Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.

Es müssen drei Erschließungsstraßen mit Fußweg und Grünstreifen abgehend von der Zehrendorfer Straße hergestellt werden. Ebenso erhält die Zehrendorfer Straße auf der dem Plangebiet zugewandten Straßenseite einen Fußweg und Grünstreifen.

Darüber hinaus sind zwei, den Grünzug erschließende, Fuß- und Radwege vorgesehen.

Zudem müssen alle erforderlichen stadttechnischen Erschließungsleitungen und Anlagen errichtet werden.

Alle Maßnahmen werden in einem vor dem Satzungsbeschluss zu schließenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

9.2 Waldumwandlung

Da sich das gesamte Plangebiet derzeit als Waldfläche darstellt, sind die Bestimmungen des Waldge-

setzes maßgebend. Hinsichtlich der forstwirtschaftlichen Bewertung wird ein qualifizierter B-Plan angestrebt, der die geforderten Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen bereits klärt und somit eine spätere gesonderte Waldumwandlung im jeweiligen Bauantragsverfahren entbehrlich wird.

Um dieses Ziel zu erreichen, soll gemäß § 1a (3) Satz 4 BauGB statt der Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungsplan selbst eine vertragliche Vereinbarung nach § 11 BauGB (städtebaulicher Vertrag) getroffen werden. Für die Kompensation des Waldes wurde mit einem Ersatzflächenanbieter vor Satzungsbeschluss rechtsverbindlich ein entsprechender Vertrag bereits geschlossen, der als Anlage dem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Zossen beigelegt wird.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden intensive Abstimmungen mit der zuständigen Forstbehörde geführt. Auf das konkrete Plangebiet bezogen sind folgende Aspekte bei der Qualifizierung und im Antrag auf Waldumwandlung zu beachten:

Die konkret überplante Waldfläche ist flurstücksscharf zu bilanzieren.

Da die 2. B-Planänderung sich auf die gleichen Außengrenzen bezieht und Waldflächen in gleicher Größe für die notwendige dauerhafte Waldumwandlung überplant werden wie bereits im genehmigten B-Plan „Am Eichenhain“, ist hier forstrechtlich nicht von der Notwendigkeit einer standortbezogenen bzw. allgemeinen Vorprüfung gemäß Anlage 1 UVF- Gesetz, nach Nr. 17.2.2 oder 17.2.3 auszugehen.

Der aktuell ermittelte Ausgleichfaktor für die Herleitung des Kompensationsumfangs beträgt 1:1.

Neben der Grundkompensation (Walderhalt) sind aktuell keine weiteren Waldfunktionen zu berücksichtigen. Hiernach bedarf es zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktion des Walds § 8 (3) LWaldG einer Erstaufforstung (Neuanlage von Wald) im Umfang von 4,27 ha.

Die Kompensationsflächen müssen innerhalb desselben Naturraums „Mittlere Mark“ bzw. alternativ „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“ liegen. Sie sind über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Sicherheitsleistung

Sicherheitsleistungen werden nicht mehr gefordert, da alle Belange der Waldumwandlung im städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss geregelt werden.

Hinweise

Der nachfolgende Hinweis der Forstbehörde bezieht sich nicht auf das eigentliche Plangebiet, sondern die angrenzende Fläche.

Der in den Planunterlagen an der Ostgrenze festgesetzte Waldstreifen, ist in seiner Ausdehnung bzgl. der Breite so schmal geplant, dass dieser bei einer vollständigen Umsetzung der in der vorbereitenden Bauleitplanung (siehe Darstellung im FNP vom 19.12. 2016) östlich angrenzenden Sonderbaufläche für Solaranlagen, die waldbildenden Kriterien nach § 2 LWaldG für die Waldeigenschaft nicht mehr erfüllen kann. Aus diesem Grund, sollte bei der Umsetzung der Planung der östlich angrenzenden Fläche, ein Walderhalt zur Arrondierung (mindestens einfache Baumlänge) Berücksichtigung finden.

Die Sicherung dieser berechtigten Forderung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der angrenzenden Fläche berücksichtigt.

10. Wesentliche Auswirkungen der 2. Änderung

10.1 Auswirkungen auf den Verkehr

Die Befürchtungen der Gemeinde Rangsdorf, dass mit der Umsetzung der 2. Änderung des B-Plans eine entsprechende Zunahme an Einwohnern in Zossen, OT Wünsdorf zu erwarten und damit auch ein Anstieg des Verkehrsaufkommens auf der B 96 Richtung A 10 und Berlin sowie eine unzumutbare Belastung für die Gemeinde verbunden sind, wird von der Stadt Zossen nicht geteilt.

Die Feststellung der Gemeinde Rangsdorf, dass die Verkehrsbelastung und damit auch die Lärmbelastung an der B 96 in der Ortslage Groß Machnow und in Rangsdorf, hier insbesondere an der Kreuzung zum Südring-Center, derzeit bereits sehr hoch sind, wird in hohem Maß durch den Ziel- und Quellverkehr in der Gemeinde Rangsdorf selbst verursacht.

Mit der Realisierung der vorliegenden Planung werden ca. 42 Einfamilienhausgrundstücke neu erschlossen. Selbst für den Fall, dass jeder Haushalt über 2 Pkw verfügt und täglich 4 - 5 Fahrten pro Haushalt und der sehr unwahrscheinliche Fall eintritt, dass alle Fahrten nur in Richtung Berlin durch das Gemeindegebiet Rangsdorf zusätzlich erzeugt werden würden, wäre mit einem maximal zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 168 bis 210 Fahrten pro Tag zurechnen. Setzt man mit dem vorhandenen bzw. prognostizierten Verkehrsaufkommen von 10 -19- Tausend Kfz pro Tag (siehe Grafik)¹ ins Verhältnis, so kann man feststellen, dass die Erhöhung des Verkehrsaufkommens aus dem geplanten Vorhaben im schlechtesten Fall maximal ca.1 % betragen würde.

Da aber mit Sicherheit die Fahrten auch in andere Richtungen erfolgen werden, wird sich das Verkehrsaufkommen, dass aus dem Änderungsgebiet generiert wird, noch deutlich geringer sein.

Betrachtet man das prognostizierte Verkehrsaufkommen 2025² entlang der B96 in Richtung Berlin genauer betrachtet, so muss festgestellt werden, dass sich die sehr hohe Belastung mit 10.000 - 19.000 Fahrzeugen und einem 10 %-igen Schwerlastanteil aufgrund der in Rangsdorf angesiedelten Gewerbegebiete bzw. dem großflächigen Einzelhandel ergibt. Im Bereich der Stadt Zossen dagegen, liegt das Verkehrsaufkommen bei 7. 000 Kfz pro Tag (Höhe Waldstadt) im Bereich OT Dabendorf bei 9.000 Kfz pro Tag. Also deutlich geringer.

Da die Gemeinde Rangsdorf die amtlichen Verkehrszahlen für überholt hält und auch die höhere Belastung im Knotenbereich Rangsdorf mit der B96 nachweisen kann, ändert sich nichts an der Tatsache, dass die hohe Verkehrsbelastung in Rangsdorf selbst erzeugt wird. Betrachtet man die von Rangsdorf übergeben Strombelastungspläne, dann ist ersichtlich, dass die Verkehrsbelastung aus Rangsdorf kommend etwa genauso hoch ist wie aus der südlichen Richtung, also vom Gewerbegebiet, aus Zossen und anderen Gemeinden, die südlich im Einzugsbereich der B 96 liegen.

Ungeachtet dessen hat die Stadt Zossen den zuständigen Landesbetrieb Straßenwesen um Stellungnahme gebeten. Der Landesbetrieb hat der Änderung ohne Vorbehalte oder etwaiger Forderungen von Verkehrsgutachten zugestimmt.

¹ Straßenverkehrsprognose 2025 - Runderlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft, Abteilung 4 - Nr. 0612011- Einführung Straßenverkehrsprognose 2025 - vom 1.Juni 2011

² Straßenverkehrsprognose 2025 - Runderlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft, Abteilung 4 - Nr. 0612011- Einführung Straßenverkehrsprognose 2025 - vom 1.Juni 2011



Durchschnittliche Verkehrsstärken an Werktagen [1.000 Kfz] und SV-Anteil [SV]

- Kfz Bundesautobahn
davon SV (%)
- Kfz Bundesstrasse
davon SV (%)
- Kfz Landesstrasse
davon SV (%)
- abzustufende Bundes- oder Landesstrasse
- Kreisstrasse

Die Stadt Zossen sieht somit keine Veranlassung Maßnahmen zur Minimierung der aus dem geplanten Vorhaben resultierenden Belastungen für die Einwohner der Gemeinde Rangsdorf zu prüfen bzw. zu ergreifen.

Die Wohnungsentwicklung der Stadt Zossen entspricht den Zielen der Landesplanung und der Funktion als Mittelzentrum. Ein großräumiges Verkehrsgutachten kann nicht die Aufgabe der Stadt Zossen sein.

11. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

3. Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

4. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 Nr. 14, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2016 (GVBl. I/16 Nr.14).

Anlagen zur Begründung

Anlage 1 Allgemeine Vorprüfung

Anlage 2 Geltungsbereich der 2. Änderung im Ursprungsplan

Anlage 3 Faunistische Erfassung Endbericht August 2017

Anlage 4 Abwägungstabelle