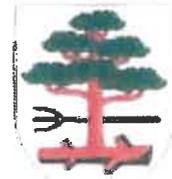


EXEMPLAR FÜR DIE ÖFFENTLICHKEIT

**Stadt Zossen
Ortsteil Wünsdorf, GT Neuhof
Bebauungsplan
„Feriencamp Märkischer Weg 53“**



**Begründung
nach § 9 Abs. 8 BauGB**

Stand: 06.08.2018

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis	5
2. Abgrenzung und Größe des Plangebietes	5
3. Vorbereitende Bauleitplanung, übergordnete Landesplanung, Informelle und Fachplanungen	6
3.1 Flächennutzungsplanung.....	6
3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
3.3 Ziele der Regionalplanung.....	8
4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	9
5. Planinhalt und Festsetzungen	10
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	10
5.3 Straßenverkehrsfläche.....	10
5.4 Versorgungsanlagen.....	11
5.4.1 Trinkwasserversorgung.....	11
5.4.2 Abwasserentsorgung.....	11
5.4.3 Löschwasserversorgung.....	11
5.4.4 Gasversorgung.....	11
5.5 Textliche Festsetzungen und Hinweise.....	12
5.6 Nachrichtliche Übernahme.....	14
5.6.1 Denkmalschutz.....	14
5.6.2 Altlasten und Altlastenverdacht.....	14
5.6.3 Trinkwasserschutzzone.....	14
6. Umweltbericht	15
6.1 Einleitung	15
6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	15
6.1.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	16
6.1.2.1 Untersuchungsgegenstand.....	16
6.1.2.2 Räumliche Abgrenzung.....	16
6.1.2.3 Inhaltliche Abgrenzung (Umwelterheblichkeit).....	16
6.1.3 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung.....	17
6.1.3.1 Fachplanungen.....	20
6.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
6.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....	21
6.2.2 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	29
6.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	35
6.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	40
6.3 Zusätzliche Angaben	40
6.3.1 Beschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	40
6.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	41
6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	41
6.3.4 Quellenverzeichnis zur Umweltprüfung.....	43
7. Flächenverteilung	43
8. Beteiligungsverfahren	44
8.1 Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans und frühe Beteiligung der Öffentlichkeit.....	44
8.2 Frühe Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden.....	44
8.3 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit.....	44
8.4 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden.....	44
8.5 Satzungsbeschluss.....	45
9. Maßnahmen zur Verwirklichung	45
9.1 Maßnahmen der Bodenordnung und Grundstückserwerb.....	45
9.2 Waldumwandlung.....	45

10. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	45
10.1 Verkehrliche Auswirkungen.....	45
10.2 Auswirkung auf Natur und Landschaft.....	46
10.3 Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt	46
11. Rechtsgrundlagen.....	46
<u>Anlagen zur Begründung</u>	47

1. Anlass und Erfordernis

Das Plangebiet befindet sich im Gemeindeteil Neuhof des Ortsteils Wünsdorf der Stadt Zossen unweit des Großen Wünsdorfer Sees. Die Umgebung des Plangebietes ist von Erholungsnutzungen geprägt. Im Plangebiet selbst befinden sich Bungalows, die bis 2015 ebenfalls Erholungszwecken dienten. Aufgrund des nicht mehr zeitgemäßen Zustandes, z.B. hinsichtlich des Wärmeschutzes und der Sanitäranlagen, stehen die Gebäude leer. Das ehemals für eine Betriebsferienanlage genutzte Grundstück weist gegenwärtig Waldcharakter auf. Der freie und gemeinnützige Träger der ... möchte hier wieder ein Angebot zur Erholung für Kinder und Jugendliche, die aufgrund ihrer benachteiligten Position Hilfe und Unterstützung benötigen, in Form eines Feriencamps schaffen.

Auf der Landkreisebene wird das Plangebiet als unbeplante Fläche im Außenbereich bewertet. Aufgrund dieser Beurteilung hat die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren zu erfolgen.

2. Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 410 in der Flur 4 der Gemarkung Neuhof und eine angrenzende Teilfläche des Flurstücks 429, der Straßenverkehrsfläche Märkischer Weg. Die Größe des Plangebiets entspricht einer Fläche von ca. 3.470 m².

Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches



Mit dem Schreiben vom 10.08.2017 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung wie folgt mit:

Planungsabsicht

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Feriencamps, das aus 2 einzelnstehenden Hauptgebäuden bestehen soll. Das entsprechend vorgeprägte 0,3 ha große Plangebiet (Darstellung im FNP als Sonderbaufläche „Erholung“) soll gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ festgesetzt werden.

Beurteilung der Planungsabsicht

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Für 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 S. 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 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete, Ausnahmen bei der Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen ausschließen;
- Grundsätze aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007: vorrangige Siedlungsentwicklung innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche, Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung; Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes sowie Priorität der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Entwicklung verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1-5 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Vermeidung der Inanspruchnahme und Zerschneidung des Freiraums; Erhaltung und Wiederherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind; Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung;
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; räumliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;

- Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im Raum stehen der dargelegten Planungsabsicht zur Entwicklung der Erholungsnutzung Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Gemäß dem o.a. Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg sind die genannten Grundsätze der Raumordnung als Abwägungsdirektiven angemessen zu berücksichtigen und die Auseinandersetzung mit ihnen entsprechend zu dokumentieren:

Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung

- Dem Ziel 4.2 LEP B-B, des Anschlusses neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete, steht die Planung nicht entgegen, da das Plangebiet Bestandteil eines Siedlungsgebietes ist.
- Gegenüber den Grundsätzen aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007 besteht durch die Planung kein Widerspruch, da es sich bei dem Plangebiet um eine Siedlungsbrachfläche handelt.
- Die Grundsätze aus § 6 Abs. 1-5 LEPro 2007 finden in der Planung Berücksichtigung. Hinsichtlich der Entwicklung des geplanten Ferien camps werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine Umweltprüfung. Eine Inanspruchnahme und Zerschneidung von Freiflächen ist nicht beabsichtigt. Weder sind öffentlich zugängliche Freiflächen betroffen, noch werden Freiräume für die Erholung beeinträchtigt.
- Durch die Planung besteht kein Widerspruch zum Grundsatz 4.1 LEP B-B da der Bebauungsplan auf die Wiedernutzung einer brachliegenden Fläche abzielt. Bereits seit mehreren Jahrzehnten ist das Plangrundstück ein Standort für Ferienhäuser und Erholungsbauten. Das Baugebiet wurde bis 2015 für Erholungszwecke von benachteiligten Kindern und Jugendlichen genutzt.
- Der Freiraumerhalt (Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B) wird von der Planung nicht berührt, da sich das Plangebiet außerhalb des im LEP B-B dargestellten Freiraumverbundes befindet.

Hinweise

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. 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.

Mit dem Schreiben vom 25.04.2018 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg mit, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

3.3 Ziele der Regionalplanung

Der Regionalplan trifft für den Bereich des Plangebietes keine Festlegungen. Auf der Landkreisebene wird das Plangebiet als unbeplante Fläche im Außenbereich bewertet. Aufgrund dieser Beurteilung hat die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren zu erfolgen.

Die in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ebenfalls beteiligte Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming erklärte mit Schreiben vom 09.08.2017, dass für das Plangebiet in der Festlegungskarte des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 keine Festlegungen dargestellt seien und der Regionalplan auch keine Festlegungen zur Erholungsnutzung träge. Die Regionale Planungsgemeinschaft bestätigte, dass das Planvorhaben Belange der Regionalplanung nicht betrifft.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

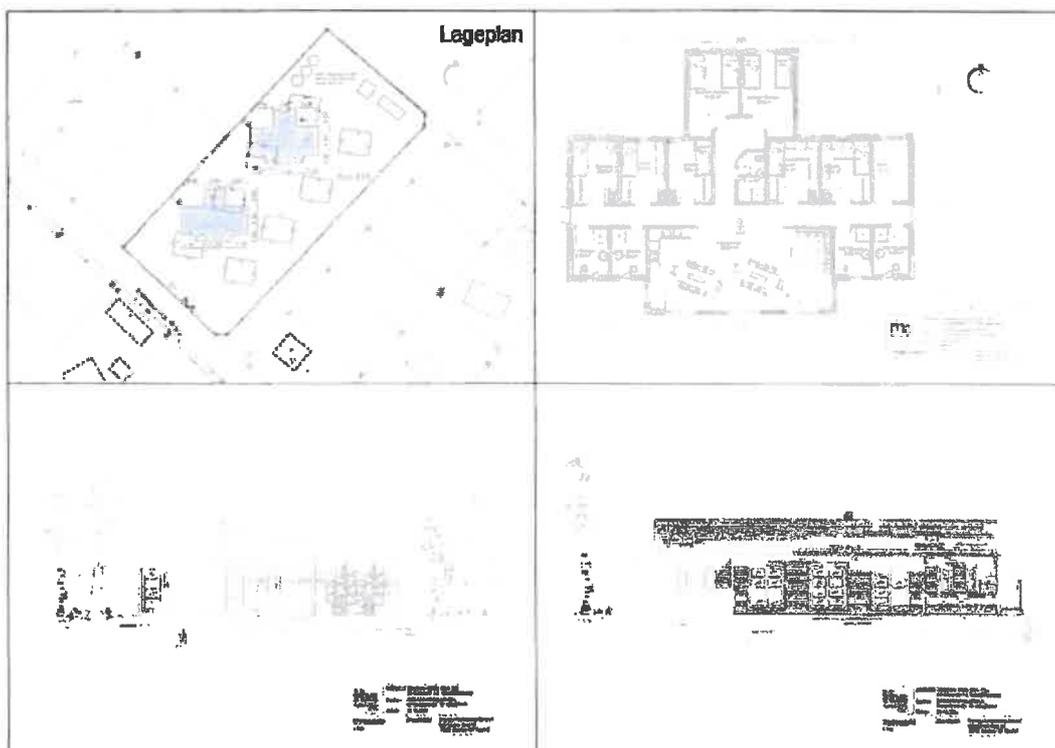
Innerhalb des Plangebietes ist die Entwicklung eines Ferien camps beabsichtigt. Dies entspricht sowohl den Darstellungen des FNP, der den Bereich des Plangebietes als Sonderbaufläche „Erholung“ darstellt, als auch dessen Leitsätzen zur Sicherung bzw. Entwicklung bestehender Erholungs- und Freizeitflächen.

Für das geplante Ferien camp sollen die vorhandenen Bungalows durch zwei Hauptgebäude mit jeweils mehreren Schlafräumen, einem Gemeinschaftswohnzimmer und Sanitärräumen ersetzt werden. In diesen Ferienhäusern sollen insgesamt ca. 30 Personen untergebracht werden.

Das Grundstück befindet sich ca. 550 m von der Badestelle Neuhof an der Seepromenade entfernt. Insbesondere aufgrund des Naturraums und der Nähe zum See besitzt das Grundstück eine hohe Qualität hinsichtlich der geplanten Erholungsnutzung.

Die Lage der geplanten Gebäude soll mittels eingeschränkter überbaubarer Grundstücksfläche bestimmt werden, so dass große Bereiche des Grundstückes als begrünte Freiflächen gesichert bleiben.

Abbildung 3: Gestaltungsentwurf (Stand: 05.03.2015/24.10.2016)



Quelle: Ingenieurbüro [unvollständig] [unvollständig] ohne Maßstab

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Umgebung und das Plangebiet selbst sind vornehmlich durch Erholungsnutzungen geprägt.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche „Erholung“ dar. Entsprechend der Leitsätze des FNP, sollen bestehende Erholungs- und Freizeitflächen gesichert bzw. entwickelt werden und die Entwicklung bestehender Flächen Vorrang vor der Ausweisung neuer Flächen haben.

Dementsprechend soll für das vorgeprägte Grundstück gemäß § 10 BauNVO ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ festgesetzt werden. Das Grundstück zeigt sich auch hinsichtlich seiner Vorprägung und seiner Lage in der Nähe zum Großen Wünsdorfer See hierfür geeignet.

Für das Baugrundstück wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Diese berücksichtigt die geplante Bebauung von zwei ggf. drei Hauptgebäuden. Gemäß § 17 BauNVO ist als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Ferienhausgebiete eine GRZ von 0,4 festgelegt. Mit der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,3 wird diese Obergrenze deutlich unterschritten.

Die zulässige Geschossigkeit im Baugebiet wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes ist ein- bis zweigeschossig. Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen erlaubt sowohl ein Einfügen in die umliegende bauliche Struktur als auch einen gewissen Spielraum für die Gestaltungskonzeption.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Baugebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt die Errichtung der einzelstehenden Hauptgebäude.

Die Lage der geplanten Gebäude soll mittels eingeschränkter überbaubarer Grundstücksfläche bestimmt werden, so dass große Bereiche des Grundstückes als begrünte Freiflächen gesichert bleiben. Dementsprechend wird zur nördlichen und westlichen Baugebietsgrenze eine Baugrenze in einem Abstand von 3 m sowie zur östlichen und südlichen Baugebietsgrenze eine Baugrenze in einem Abstand von 10 m festgesetzt. Damit können entlang des Birkenweges und des Märkischen Weges begrünte Freiflächen entstehen bzw. Bäume und Sträucher erhalten bleiben.

5.3 Straßenverkehrsfläche

Die Erschließung des Grundstücks soll über den Märkischen Weg als öffentliche Straße erfolgen. Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung wird eine Teilfläche des vorhandenen Märkischen Weges als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Märkische Weg ist in der ortsüblichen Befestigung ausgeführt.

Die Verkehrliche Erschließung um das Plangebiet erfolgt derzeit über Sandwege, die aufgrund der geringen Belastung auch im Sommerhalbjahr als ausreichend befestigt angesehen werden. Eine Verfestigung der Wege ist nicht vorgesehen.

5.4 Versorgungsanlagen

5.4.1 Trinkwasserversorgung

Unmittelbar südwestlich und südöstlich an das Sondergebiet angrenzend befinden sich im Märkischen Weg sowie im „Birkenweg“ zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserversorgung des Zweckverbandes Komplexsanierung Mittlerer Süden - KMS (jeweils eine Trinkwasserleitung PE-HD da 90 x 8,2 mm). Über diese Leitungen ist das Baugebiet trinkwassertechnisch erschlossen. Im südlichen Randbereich des Baugebietes befindet sich ein Wasserzählerschacht.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob der bereits für das o.g. Grundstück bestehende Trinkwassergrundstücksanschluss wieder aktiviert werden kann oder erneuert werden muss.

5.4.2 Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt gegenwärtig mittels Einrichtungen und Vorkehrungen zur Abfuhr und Behandlung von Schmutzwasser (dezentrale öffentliche Schmutzwasseranlage). Die Errichtung einer zentralen öffentlichen Schmutzwasseranlage ist derzeit gemäß Abwasserbeseitigungskonzept des nicht geplant, so dass auch weiterhin eine dezentrale Schmutzwasserentsorgung vorgenommen werden soll. Die Schmutzwasserbeseitigung soll durch Einleiten in abflusslose Sammelgruben erfolgen. Die regelmäßige Entleerung der Gruben und die Einleitung der Abwässer in die Kläranlagen des Zweckverbandes KMS Zossen ist gewährleistet.

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser soll unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.

5.4.3 Löschwasserversorgung

Das öffentliche Wasserversorgungsnetz dient primär der Trinkwasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge. Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht.

Für das o.g. Plangebiet kann kein Löschwasser aus den angrenzend vorhandenen zentralen öffentlichen Trinkwasseranlagen bereitgestellt werden bzw. keine entsprechenden Kapazitäten vorgehalten werden. Mit dem Bauantrag ist die Löschwasserbereitstellung (z. B. Löschwasserteich) nachzuweisen.

5.4.4 Gasversorgung

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine 110 PE Gasleitung.

Diese Gasleitung ist in ihrer Lage und an ihrem derzeitigen Standort grundsätzlich zu erhalten und darf weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung dieser Leitung, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort oder andere Betriebsarten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.

Die genaue Lage der Leitung ist durch Querschläge in Handschachtung festzustellen. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand mit äußerster Vorsicht nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Bezirksmeisterei der ... GmbH durchzuführen.

5.5 Textliche Festsetzungen und Hinweise

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Befestigung von Terrassen, Stellplätzen, Zufahrten und Wegen

- 1.1 Im Sondergebiet ist die Befestigung von nichtüberdachten Terrassen und Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrasen) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass möglichst viel Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes versickert wird und somit Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere in den Wasserhaushalt, gemindert werden. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn der Belag der befestigten Erschließungsflächen im Baugebiet versickerungsfähig ist. Diese textliche Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung des sorgsamem Umgangs mit den Ressourcen der Natur, der Vermeidung erheblicher Eingriffe in den Wasserhaushalt des Plangebiets und der Verminderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Einzelbäume

- 1.2 Im Sondergebiet sind insgesamt mindestens 64 Bäume der Pflanzenliste mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen und erhalten gebliebenen Altbäume anzurechnen.

Begründung:

Die Festsetzung von Baumpflanzungen im Plangebiet dient der Erhaltung des Waldcharakters auf dem Grundstück und entspricht rechnerisch der Pflanzung von einem Baum je 50 m² Grundstücksfläche. Sie entspricht den Zielen der Bauleitplanung der Stadt Zossen im GT Neuhof eine grünteprägt Siedlungsstruktur zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu entwickeln. Sie dient weiterhin der Beachtung der Belange des Naturschutzes, den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Verwendung von Bäumen der Pflanzenliste wird empfohlen, da der Waldcharakter des Grundstücks erhalten werden soll und dazu nur Bäume, die der heutigen potenziellen Vegetation entsprechen geeignet sind.

Mit der Festsetzung wird ein hoher Anteil an raumwirksamer Vegetation im Plangebiet gesichert und dem Grundstückseigentümer ein Anreiz gegeben die vorhandenen Bäume zu erhalten.

B. HINWEISE

1. Pflanzenliste

Trauben-Eiche	(<i>Quercus petraea</i>)
Eiche, Übergangsform	(<i>Quercus petraea x robur</i>)
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)
Waldkiefer	(<i>Pinus sylvestris</i>)

2. Artenschutz

- 2.1 Bei allen Baumaßnahmen sind Baumbestände auf Vorkommen geschützter Lebensstätten zu untersuchen. Vor Rodungsbeginn sind Bäume (Stammdurchmesser > 50 cm) mit Baumhöhlen oder größeren Stammrissen auf Winterquartiere von Fledermäusen zu kontrollieren. Sollte das Vorhandensein von Fledermäusen festgestellt werden, sind artspezifische Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Der Bungalow im Norden des Plangebietes, an dem ein Fledermausquartier vermutet wurde (siehe Brutvogelkartierung und Kartierung von Höhlen und Gebäuden auf Höhlen- und Gebäudebrüter, potentielle Sommerquartiere von Fledermäusen, Mai – Juni 2017, Dr. Carsten Hinnerichs), darf nur in der Zeit zwischen dem 15. November und 28. Februar abgerissen werden. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist das Gebäude unmittelbar vor dem Abriss auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen.

- 2.2 Gehölze dürfen nur außerhalb der Hauptfortpflanzungszeit (1. März – 30. September) entfernt werden.

3. Kampfmittelbelastung

Auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde, ob für das Bauvorhaben die Notwendigkeit besteht, eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen.

4. Archäologische Bodenfunde

Im Bereich des Plangebietes sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 dennoch folgende Verpflichtungen bestehen:

- 4.1 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 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denk-

malschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

4.2 Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

4.3 Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

5. Schutz von unterirdischen Leitungen

Über die Lage und den Verlauf der vorhandenen Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine Leitungsauskunft bei den entsprechenden Versorgungsträgern einzuholen. Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten.

5.6 Nachrichtliche Übernahme

5.6.1 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Boden- oder Baudenkmale. In ca. 250 m und ca. 600 m Entfernung befinden sich östlich vom Plangebiet laut FNP Bodendenkmale. In Richtung Süden befindet sich ein Bodendenkmal in ca. 500 m Entfernung vom Plangebiet und in Richtung Westen in ca. 800 m und ca. 650 m.

5.6.2 Altlasten und Altlastenverdacht

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind für das Plangebiet derzeit nicht bekannt.

5.6.3 Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IV des Wasserwerkes Lindenbrück. Die Schutzgebietsausgrenzung basiert auf dem Kreistagsbeschluss Zossen Nr. 0058 vom 30.06.1986. Zum damaligen Zeitpunkt existierte die Unterteilung in Schutzzone III A und III B noch nicht.

Gemäß § 106 WHG i.V.m. § 15 (4) BbgWG gelten die alten Kreistagsbeschlüsse weiterhin als Rechtsverordnungen, wie auch die in diesem Zusammenhang zutreffende TGL. Die Technischen Normen, Gütevorschriften und Lieferbedingungen (TGL) waren von 1955 bis 1990 in der DDR die Entsprechung zu den westdeutschen DIN-Normen. Nach aktueller Rechtslage ist die Trinkwasserschutzzone IV als Schutzzone III B zu werten.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Zossen stellt das Plangebiet innerhalb der TWSZ III B dar in ca. 800 m Entfernung von der TWSZ III A.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

Allgemeine Vorbemerkung zur Rechtslage

Mit der Einführung einer generellen Umweltprüfung (UP) als regelmäßigen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für Bauleitpläne wird die Vorgehensweise zur Zusammenstellung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials in der Bauleitplanung einheitlich und vollständig im Baugesetzbuch geregelt. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung sind zu ermitteln und in einem als Umweltbericht bezeichneten Teil der Begründung zu beschreiben und zu bewerten; die Öffentlichkeit und die Behörden werden im Rahmen des Verfahrens für den Bauleitplan beteiligt und die Ergebnisse der Beteiligung in der Abwägung berücksichtigt.

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

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Gemäß § 10 BauNVO soll das Plangebiet als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ festgesetzt werden.

Für das Baugrundstück wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Diese berücksichtigt die geplante Bebauung von zwei ggf. drei Hauptgebäuden. Die festgesetzte GRZ für das Baugebiet überschreitet zwar die GRZ des Bestandes, allerdings wird die nach § 17 BauNVO zulässige GRZ von 0,4 für Ferienhausgebiete nicht erreicht. Mit der Festsetzung einer Baugrenze wird die Überbaubarkeit des Sondergebiets eingeschränkt.

Die zulässige Geschossigkeit im Baugebiet wird entsprechend der umgebenden Bebauung auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die im Süden angrenzende Teilfläche des „Märkischen Wegs“ wird zur Sicherung der Erschließung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Neubebauung des vorhandenen den heutigen Ansprüchen und Anforderungen nicht mehr genügenden Ferienlagers auf dem Grundstück Märkischer Weg 53.

6.1.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

6.1.2.1 Untersuchungsgegenstand

Der Untersuchungsgegenstand der Umweltprüfung sind der Bebauungsplan „Feriencamp Märkischer Weg 53“ und die durch die Planung verursachten Umweltauswirkungen. Dabei bezieht sich die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf das „was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.“ Die Belange der am 18. Dezember 2007 in Kraft getretenen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Artenschutz sind zu berücksichtigen.

6.1.2.2 Räumliche Abgrenzung

Es wird eingeschätzt, dass aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines durch Ferien- und Erholungsnutzungen geprägten Gebietes für den räumlichen Untersuchungsbereich der Umweltprüfung für abiotische und biotische Schutzgüter der Geltungsbereich des Bebauungsplans als ausreichend angesehen werden kann.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit wird davon ausgegangen, dass Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf den Menschen zu treffen sind und lärmrelevante Auswirkungen der geplanten Nutzungen unter Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Baugebiete zu bewerten sind.

6.1.2.3 Inhaltliche Abgrenzung (Umwelterheblichkeit)

Folgende umwelterhebliche Wirkfaktoren des Bebauungsplans können prinzipiell auftreten:

- Flächeninanspruchnahme
- Lärmimmission
- Schadstoffimmission (Luftschadstoffe inkl. Staub, Abfall, Abwasser)
- Geruchsmission
- Lichtmission
- Erschütterungen
- visuelle Wirkung.

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

Planbedingt und am konkreten Untersuchungsraum ist zu prüfen, ob die prinzipiell in Betracht kommenden Wirkfaktoren überhaupt und in welcher Art und Weise auf die Schutzgüter wirken.

Das Auftreten der Wirkfaktoren bei diesem Vorhaben und deren Ausmaß wurden im Rahmen der Umweltprüfung wie folgt beurteilt.

Flächeninanspruchnahme

Mit Umsetzung der Planinhalte erfolgt eine Flächeninanspruchnahme. Empfindlich gegenüber dieser Flächeninanspruchnahme sind die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt,

Boden, Wasser/Grundwasser sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Somit ist der Wirkfaktor Flächeninanspruchnahme untersuchungserheblich.

Lärmimmissionen

Die in Umsetzung der Planinhalte zu erwartenden Lärmimmissionen der künftigen baulichen Anlagen des Ferien camps, resultierend aus dem Betrieb der Anlage sind grundsätzlich untersuchungserheblich.

Luftverunreinigende Stoffe und Gerüche/Schadstoff- und Geruchsmissionen

Mit Ausnahme evtl. auftretender Staubmissionen während der Phase der Errichtung zulässiger baulicher Anlagen (Bauphase) oder verkehrsbedingter Schadstoffmissionen des Besucherverkehrs während des Betriebes konnten zu Beginn des Verfahrens keine Anhaltspunkte ermittelt werden, die eine vertiefende Betrachtung planbedingter Schadstoffmissionen / Geruchsmissionen erforderlich machen.

Insgesamt sind die Wirkfaktoren "Schadstoff- und Geruchsmissionen" im Rahmen dieser Umweltprüfung grundsätzlich berücksichtigungswürdig.

Lichtmissionen und Erschütterungen

Aufgrund der geplanten Nutzung als Ferien camp lassen sich keine Anhaltspunkte erkennen, die zu einer generellen Untersuchungserheblichkeit der Wirkfaktoren "Lichtmissionen und Erschütterungen" im Rahmen der Umweltprüfung dieses Plans führen. Zwar kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im Zuge der Errichtung baulicher Anlagen zu Lichtmissionen oder Erschütterungen kommt, diese sind dann jedoch lediglich als "baubedingt" zu bewerten, deren Auftreten zeitlich beschränkt ist, so dass eine weitere Untersuchung im Rahmen der Umweltprüfung nicht erforderlich ist.

Insofern wird davon ausgegangen, dass die Wirkfaktoren "Lichtmissionen und Erschütterungen" im Rahmen dieser Umweltprüfung grundsätzlich nicht weiter untersuchungserheblich sind. Sofern bei einzelnen Schutzgütern dennoch Anhaltspunkte für eine spezielle Untersuchungsrelevanz bestehen, erfolgt die Untersuchung im Einzelnen schutzgutbezogen.

Visuelle Wirkung

Auf Grund der bereits bestehenden baulichen Vorprägung des Gesamtbereiches durch Wohn- und Ferienhausnutzungen ist nicht zu erwarten, dass die Umsetzung der Planinhalte zu einer erheblichen Veränderung gegenüber dem bisherigen Landschaftsbild führt, so dass die planbedingten visuellen Beeinträchtigungen bereits im Vorfeld in ihrer Wirkung zu relativieren sind.

Visuelle Wirkungen, insbesondere Fernwirkungen sind unter Berücksichtigung der bestehenden Vorprägung des Gebietes und der auf max. 2 Vollgeschosse begrenzten Höhe von Baukörpern insgesamt nicht grundsätzlich untersuchungserheblich. Ungeachtet dessen erfolgt eine Bewertung der Planung hinsichtlich der Wirkung auf das Landschaftsbild.

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

Baugesetzbuch(BauGB)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich zu berücksichtigen. § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum

Umweltschutz, die u.a. den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden fordern, z.B. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.

Berücksichtigung:

Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung auf der Grundlage des Umweltberichtes sowie durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

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

auf Dauer gesichert sind.“

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

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

Schutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder gesetzlich geschützte Biotope nach den §§ 22 – 30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen. Der gesamte GT Neuhof ist vom großräumigen Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ umgeben.

Artenschutz nach BNatSchG

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

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

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

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

Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung sowie durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, soweit erforderlich. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung wird auf Grund der vorhandenen Bestandssituation über eine vereinfachte tabellarische Vergleichsbilanzierung mit verbaler Erläuterung der Eingriffswirkung und daraus abgeleiteter Kompensationserfordernisse vorgenommen. Auf eine grafische Darstellung der Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege in einem separaten Plan wird verzichtet, da die Festsetzungsabsichten des Bebauungsplans eine ausreichende Grundlage zur nachvollziehbaren Integration der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bieten.

Die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung auf der Grundlage einer faunistischen Kartierung und ggf. durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, soweit erforderlich.

Bundes-Bodenschutzgesetz

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

Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht.

Bundes-Immissionsschutzgesetz

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

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

Das Plangebiet und sein Umfeld zählen nicht zu den Bereichen mit besonders hoher Luftbelastung.

Lärmschutz

Zur Beurteilung der Lärmsituation im Städtebau stehen die Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 zur Verfügung. Danach soll für Ferienhausgebiete jeweils ein Beurteilungspegel von 50 dB (A) am Tage und 40 dB (A) in der Nacht für Verkehrslärm (bzw. 35 dB (A) für Industrie, Gewerbe und Freizeitlärm) nicht überschritten werden. Diese Orientierungswerte sind bereits auf den äußeren Rand der Bebauung oder der überbaubaren Grundstücksflächen bezogen. Als Beurteilungszeit gelten am Tage die Stunden zwischen 6.00 und 22.00 Uhr, in der Nacht die Zeit von 22.00 – 6.00 Uhr.

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

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

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den angegebenen Orientierungs- bzw. Richtwerten nicht um gesetzliche Grenzwerte handelt, die in jedem Einzelfall zwingend einzuhalten sind. Dennoch sind sie eine wichtige Grundlage im Rahmen des städtebaulichen Abwägungsprozesses.

6.1.3.1 Fachplanungen

Flächennutzungsplan

Der genehmigte Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Zossen stellt für das Plangebiet Sonderbauflächen für die Erholung dar. Die Inhalte des Bebauungsplans entsprechen den geplanten Flächenausweisungen des FNP.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Zossen ist das Plangebiet als Teil des durchgrüntem, durch Erholungsnutzungen geprägten Siedlungsbereichs südlich des Großen Wünsdorfer Sees dargestellt. Gemäß der landschaftsräumlichen Gliederung des Landschaftsplanes gehört es zum Teilbereich „Seen der Töpchiner Talung“.

In dieser Teillandschaft dominieren große Bereiche mit einem hohen Anteil an Durchgrünung. Die überwiegend für Wochenendzwecke entstandene Bebauung gruppiert sich unter anderem südlich des Großen Wünsdorfer Sees. Innerhalb der Wochenendsiedlungen sollen die Bereiche städtebaulich geordnet und wertvolle Grünpotenziale erhalten werden.

Berücksichtigung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zossen (Stand: November 2016) ist seit dem 23.01.2017 wirksam. Die Inhalte des Bebauungsplans entsprechen den geplanten Flächenausweisungen des FNP und den Darstellungen des Landschaftsplanes der Stadt Zossen. Obwohl das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche im FNP als Sondergebiete für die Erholung dargestellt sind, handelt es sich bei dem als Kinderferienlager genutzten Grundstück um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Die Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming kommt daher im Plangebiet nicht zur Anwendung.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde von der unteren Forstbehörde festgestellt, dass es sich bei dem Kiefernbestand auf dem Grundstück um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes handelt. Die Inanspruchnahme von Wald ist nach den Regelungen des Landeswaldgesetzes auszugleichen.

Denkmalschutz - BbgDSchG

Im Plangebiet sind keine Denkmale vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

6.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Schutzgut Mensch

Immissionsschutz:

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage inmitten eines durch sehr geringe Bebauungsdichte und Waldbestand geprägten Siedlungsbereiches durch Verkehrs-, Lärm- und sonstige Immissionen kaum vorbelastet.

Aufgrund der unbefestigten Straßen im Siedlungsgebiet kann es einzig durch Fahrzeugverkehr zu temporären Staubemissionen während Trockenperioden kommen.

Altlasten:

Hinweise auf Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

Bewertung

Der Geltungsbereich des B-Plans hat eine hohe Erholungsfunktion, aufgrund seines Waldcharakters und der Nähe zum „Großen Wünsdorfer See“. Die Umgebung wird dem Gebietscharakter eines reinen Wohngebietes zugeordnet.

Das Plangebiet wird über den Märkischen Weg erschlossen. Es liegt nicht im Einwirkungsbereich von Verkehrsemissionen. Im Geltungsbereich des B-Plans und auf angrenzenden Flächen befinden sich nach Angabe des Landesamtes für Umwelt (LfU) im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen, die die geplante Nutzung erheblich belastigen bzw. beeinträchtigen könnten.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Potentielle natürliche Vegetation

Die "Potentielle Natürliche Vegetation (PNV)" beschreibt jene Vegetationsdecke, die unter den derzeitigen Klima- und Bodenbedingungen sowie Wasserverhältnissen ohne weitere Einwirkung des Menschen auf natürliche Weise zu erwarten wäre. Im Plangebiet sind dies nach Angaben des Landschaftsplans bodensaure grundwasserferne Drahtschmielen-Eichenwälder im Komplex mit Straußgras-Eichenwald aus Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Eiche, Übergangsform (*Quercus petraea* x *robur*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Waldkiefer (*Pinus sylvestris*).

Biotoptypen

Auf der Grundlage des amtlichen Lageplans wurde eine Biotoptypenkarte im Maßstab 1:500 (im Original) auf der Basis der Kartierungsanleitung der Biotopkartierung Brandenburg erstellt. Dabei wurden folgende Biotoptypen im Plangebiet und auf den unmittelbar angrenzenden Flächen kartiert und entsprechend ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bewertet:

Tabelle: Biotoptypen

Zahlen-codierung	Kartiereinheit	Gefährdung/Schutz nach Biotopkartierung Bbg. und BNatSchG
102502	Wochenend- und Ferienhausbebauung, Ferienlager mit Bäumen	nicht gefährdet / geschützt
12651	Unbefestigter Weg	nicht gefährdet / geschützt

Vegetation

Auf dem Grundstück besteht ein lichter Kiefernwald (*Pinus sylvestris*). Die Strauchschicht ist kaum entwickelt. An den Grundstücksrändern ist vereinzelt Jungwuchs von spätblühender Traubenkirsche, Robinie, Lärche und Birke anzutreffen. Auch einzelne Ziersträucher (Flieder, Heckenrose) sind vorhanden. Die lückige Krautschicht besteht aus sandigen Flächen mit Kiefernstreu mit wenigen Gräsern und Kräutern.

Waldflächen

Das Grundstück ist nach Mitteilung des Landesbetriebs Forst Bestandteil einer ca. 1,2 ha großen Waldfläche innerhalb des Siedlungsbereichs von Neuhof. Die Waldflächen weisen keine besonderen Erholungsfunktionen auf, da sie sich wie auf Grundstück Märkischer Weg 53 auf eingezäunten, zum Teil mit Gebäuden bestandenen Privatgrundstücken befinden und öffentlich nicht zugänglich sind.

Für den Wald im Plangebiet sind neben der allgemeinen Nutzfunktion folgende Funktionen ausgewiesen:

- Kleine Waldfläche im waldarmen Gebiet, da die Gemarkung Neuhof nach Angabe des Landesbetriebs Forst nur einen Waldanteil von ca. 11 Prozent aufweist.
- Wald im Wasserschutzgebiet WSZ 3 (WW Lindenbrück)

Abb. 4: Waldflächen am Märkischen Weg



Biotope - Bewertung

Das Plangebiet hat, da ausschließlich wenig strukturierte Kiefernforste vorkommen, die zudem noch durch Kleingebäude des ehem. Ferienlagers beeinträchtigt sind, nur eine geringe Bedeutung für den Biotopschutz. Biotope, die nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt sind, kommen im Plangebiet nicht vor.

Faunistische Artenausstattung und Bewertung

Für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse liegen aktuelle Nachweise aus faunistischen Kartierungen für das Plangebiet vor. Von artenschutzrechtlicher Relevanz sind neben dem Gehölzbestand die Gebäude im Plangebiet, die für Gebäudebrüter und Fledermäuse Lebensstätten aufweisen können.

Für alle übrigen Artengruppen erfolgte eine Potenzialanalyse zu deren Vorkommen im Plangebiet. Wesentliche Grundlage für die Ableitung von potenziell vorkommenden Arten stellt neben der geographischen Verbreitung, die Habitatansprüche der Arten und die Habitateignung des Wirkraumes dar. Anhand der vorhandenen Biotope bzw. Lebensräume wird abgeschätzt, welche Arten im Untersuchungsraum zu erwarten sind.

Im Rahmen einer Relevanzprüfung werden die europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch die Planung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen.

Dies sind Arten,

- die im Land Brandenburg gem. Roter Liste ausgestorben oder verschollen sind,
- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,
- deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z. B. Hochmoore, Gewässer, Trockenrasen) und
- deren Wirkungsempfindlichkeit so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Für zahlreiche Arten können ohne eine vertiefende Darstellung Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden, da diese im Wirkungsbereich des Planvorhabens keine Vorkommen besitzen bzw. deren Auftreten im Untersuchungsgebiet keine verbotstatbeständige Betroffenheit auslöst.

Das Vorkommen folgender europarechtlich geschützter Arten/Artengruppen wird im Plangebiet ausgeschlossen:

- Alle Landsäuger (ausgenommen Fledermäuse) und im Wasser lebenden Säugetiere (z. B. Wolf, Biber, Fischotter mangels geeigneter Lebensräume)
- Alle Amphibien (mangels geeigneter Fortpflanzungsstätten im Wirkraum des Vorhabens)
- Alle Reptilien, mangels offener, stark besonnter und kleintellig strukturierter Offenlandbiotope
- Alle Libellen (mangels Gewässer in ausreichender Gewässergüte und Ausprägung)
- Alle gewässerbewohnenden Käfer (mangels geeigneter Gewässer)
- Alle holzbewohnenden Käfer (mangels älterer oder absterbender Laubbäume mit Stammhöhlungen)
- Alle Schmetterlingsarten (mangels vorhandener Wirtspflanzen)
- Alle Fischarten (in Brandenburg kommen keine Fischarten nach Anhang IV vor)
- Alle Weichtiere (mangels Gewässern innerhalb des Plangebietes)

Eine weitere Betrachtung dieser Tiergruppen im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgte aus diesem Grund nicht.

Als für das Plangebiet relevante Artengruppen bleiben die Brutvögel und Fledermäuse.

Zur Ermittlung des Vorkommens geschützter Tierarten wurde von Mai bis Ende Juni 2017 eine Brutvogelkartierung sowie die Kartierung und Untersuchung von Höhlen und Gebäuden auf Höhlen- und Gebäudebrüter sowie von potentiellen Sommerquartieren von Fledermäusen durchgeführt.³

Brutvögel

Innerhalb des Plangebietes wurden insgesamt 3 Brutplätze der Arten Amsel (*Turdus merula*), Buchfink (*Fringilla coelebs*) und Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*) festgestellt. Weitere siebzehn Brutpaare konnten in der Umgebung des Plangebietes nachgewiesen werden.

In den vitalen Altkiefern auf dem Grundstück Märkischer Weg 53 konnten keine Höhlen und Baumrisse, die eine Besiedlung durch Vögel und Fledermäuse ermöglichen, festgestellt werden.

Fledermäuse

Im Rahmen der Nachtbegehung wurden jagende Fledermäuse im Bereich des angrenzenden Birkenweges festgestellt. Ein kleiner Bungalow im Norden des Grundstücks wurde aufgrund einer kleinen Öffnung am Giebel und hier vorhandene Kotspuren als kurzzeitig besiedeltes Sommerquartier identifiziert.

Alle anderen Bungalows und Nebengelasse weisen keine erkennbaren Öffnungen, Spalten, Ritzen und dergleichen auf, die eine Besiedlung von Vögeln und Fledermäusen ermöglichen. Frostfreie Keller, die als Winterquartiere in Frage kämen, sind ebenfalls nicht vorhanden.

Bewertung

Der lichte Kiefernwald mit den Bungalows bietet nur sehr wenigen Vogelarten geeigneten Lebensraum. Aufgrund der Habitatsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit der Betroffenheit von europäischen Vogelarten zu rechnen. Diese sind grundsätzlich als mobile Arten einzuschätzen.

Mit Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans (Rodungs- und Baumaßnahmen) können durch die Beschränkung notwendiger Baumfällungen sowie der erforderlichen Beseitigung von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutperiode und Zeiten, in denen Fledermäuse in frostsichere Winterquartiere wechseln, d. h. nur in der Zeit von Mitte November bis Ende Februar, geeignete Vermeidungsmaßnahmen im Sinne des besonderen Artenschutzes gefunden werden.

Abgesehen vom Buntspecht, der in einem Höhlenbaum brütet, sind alle weiteren Höhlenbrüter auf Nistkästen angewiesen. Nahrungsgäste wurden überwiegend in den Kronen der Kiefern beobachtet. Lediglich Ringeltauben suchten am Boden zwischen den Bungalows nach Nahrung.

Bis auf das zeitweilige Quartier an einem Bungalow im UG wurden Fledermäuse lediglich bei der Insektenjagd beobachtet. Wobei davon auszugehen ist, dass der trockene lichte Altkiefernbestand ein reichliches Nahrungsangebot an Fluginsekten zu bieten hat. Deshalb wird immer mit dem Auftreten von Fledermäusen im UG zu rechnen sein.

Nester der nach Bundesartenschutzverordnung geschützten Hügelaufbauenden Waldameisen konnten im Frühjahr 2017 auf dem Grundstück nicht festgestellt werden.

³ Dr.

Brutvogelkartierung Märkischer Weg, 15806 Zossen/Wünsdorf OT Neuhof

Schutzgebiete

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile sowie geschützte Biotope und Alleen sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Fläche

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des durch Erholungsnutzungen geprägten bewaldeten Gemeindeteils Neuhof des Ortsteils Wünsdorf der Stadt Zossen. Auf dem Grundstück befinden sich Bungalows, die bis 2015 als Kinderferienlager genutzt wurden.

Bewertung

Mit der Planung werden keine zusätzlichen unbebauten Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan wird aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt und ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Wünsdorfer Platte im Jungmoränenland südlich Berlins in einer Höhe zwischen 42 und 43 m über NN (DHHN92). Das Relief ist flach. Das geologische Ausgangssubstrat des Planungsgebiets besteht aus Hochflächensanden der Weichseleiszeit. Es handelt sich gemäß der Bodenkarte des Landschaftsplans (Karte 3) um sandige Böden mit mittlerem Ertragspotenzial.

Bewertung

Der Boden ist aufgrund der Nutzung des Plangebietes als Kinderferienlager stark anthropogen geprägt.

Auf 530 m² sind die Bodenfunktionen aufgrund der Überbauung mit Gebäuden (380 m²) und Terrassen (150 m²) nicht mehr vorhanden. Zusätzlich wird für Nebenanlagen, wie bspw. Wege, Zufahrten und unterirdische Abwasseranlagen eine Störung der Bodenfunktion auf einer Fläche von ca. 105 m² angerechnet. Der zum Plangebiet gehörende Abschnitt des Märkischen Weges ist durch Fahrzeugverkehr stark verdichtet.

Die Böden im Plangebiet weisen eine allgemeine Funktionsausprägung auf. Besondere Funktionen als Lagerstättenressource, bzw. als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind nicht betroffen. Bodendenkmale sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

Die vorhandenen Bodenarten sind keine Sonderbodenformen, die aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders bedeutsam sind. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Tabelle: Bewertung Schutzgut Boden

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Puffer- und Filterfunktion	gutes Filtervermögen und geringe Pufferfunktion durch hohen Sand- und geringem Lehmanteil; Funktionsfähigkeit auf Grund der kurzen Filterstrecke (Deckschicht) eingeschränkt auf versiegelten Flächen nicht relevant
Infiltrationsfunktion	hohe Infiltration von Niederschlagswasser wg. hohem Sandanteil im Boden, (die Versickerungsrate ist nicht mit der Grundwasserneubildungsrate gleich zu setzen, da diese zusätzlich noch vom Flurabstand und der Vegetationsschicht abhängig ist) auf versiegelten Flächen nicht vorhanden

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Erosions-/Bodenschutzfunktion	Erosionswiderstand gegenüber Wasser auf Grund des Reliefs und Vegetationsbedeckung gegeben, auf versiegelten Flächen nicht relevant
Lebensraumfunktion	Lebensraumeignung durch gestörtes Bodenprofil (Verdichtung, Versiegelung) insgesamt gering auf versiegelten Flächen nicht relevant
Biotische Ertragsfunktion	geringe natürliche Ertragsfähigkeit durch nährstoffarme Bodenbasis (außerdem Austrocknungsgefährdung, eingeschränkte Sorptionsfähigkeit) auf versiegelten Flächen nicht vorhanden
Funktion als Lagerstättenres-source	nicht relevant
Dokumentationsfunktion als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte	Bodendenkmale nicht bekannt

Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet befinden sich kein Oberflächengewässer. Der erste Grundwasserleiter ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt und hat einen Flurabstand von 2 bis 5 m. Der Geschütztheitsgrad des Grundwassers ist im Landschaftsplan (Karte 4) mit sehr gering angegeben.

Die Abfluss dämpfende Wirkung ist aufgrund des sandigen Bodens und des geringen Versiegelungsgrades hoch. Der Beitrag des Planungsgebietes zur Grundwasseranreicherung ist aufgrund der geringen Versiegelung als hoch einzuschätzen.

Bewertung

Das Plangebiet liegt in der Zone, in der das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist. Es befindet sich innerhalb der Schutzzone IV des Wasserwerkes Lindenbrück. Die Schutzgebietsausgrenzung basiert auf dem Kreistagsbeschluss Zossen Nr. 0058 vom 30.06.1986. Da es innerhalb eines Wasserschutzgebietes liegt, weist das Plangebiet eine besondere Bedeutung für die langfristige Sicherung von Trinkwasservorkommen auf. Um eine möglichst hohe reale Grundwasserneubildungsrate zu erhalten, sind nur unbedingt notwendige Versiegelungen vorzunehmen. Es ist sicherzustellen, dass die anfallenden Regenmengen der versiegelten bzw. bebauten Bereiche auf den umliegenden Grünflächen versickert werden.

Tabelle: Bewertung Schutzgut Wasser

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Grundwasserschutzfunktion	Sehr gering wegen geringem Anteil bindiger Bildungen und mittlerem Flurabstand
Grundwasserneubildungsfunktion	im Gebiet insgesamt mittel, wegen relativ geringem Jahresniederschlag (ca. 551 mm/a), geringem Grundwasserflurabstand (2-5 m) und Vegetationsbedeckung (Wald)

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Oberflächenwasserschutzfunktion	nicht relevant
Abflussregulations- und Retentionsfunktion	Vegetation reduziert und verzögert Abfluss von Niederschlagswasser, insgesamt gering wg. Relief- und Bodenverhältnissen auf den versiegelten Flächen ist diese Funktionsfähigkeit aufgehoben
Trinkwasserschutzfunktion	Lage innerhalb Schutzzone IV WW Lindenbrück

Schutzgut Klima / Lufthygiene

Klima

Der Gesamttraum liegt an der Grenze zwischen atlantischer und kontinentaler Klimaausprägung im Bereich des Ostdeutschen Binnenklimas. In diesem Bereich klingen atlantische Einflüsse allmählich aus und kontinentale Einflüsse kommen zur Geltung. Merkmale sind relativ kalte Winter und trockene, heiße Sommer. Gemäß Landschaftsplan der Stadt Zossen (LP: Abb. 4) liegt das Plangebiet in einem Bereich mit durchschnittlichem Jahresniederschlag von ca. 540 – 564 mm und gehört damit zu den trockensten Gebieten im Stadtgebiet mit relativ geringer Luftfeuchtigkeit. Das Januarmittel liegt bei -1°C, das Julimittel bei 19°C. Die durchschnittliche Dauer der frostfreien Periode beträgt 180 Tage. Es wehen überwiegend westliche Winde.

Lufthygiene

Im Geltungsbereich des B-Plans und auf angrenzenden Flächen befinden sich keine nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen oder Emissionsquellen die in das Plangebiet hineinwirken.

Bewertung

Aufgrund der geringen Siedlungsdichte und der vorhandene Durchgrünung mit Waldbeständen ist im Plangebiet ein ausgeglichenes Klima ohne besondere Belastungsfaktoren anzutreffen. Im gesamten Siedlungsraum besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Zerschneidungen von Luftregenerationsgebieten (Landschaftsplan Karte 5).

Tabelle: Bestandsbewertung Klima/Luft

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Bioklimatische Ausgleichsfunktion	hoch nur sehr geringe Veränderung gegenüber Freilandklima aufgrund geringer Versiegelung und dichter Vegetationsbedeckung im Siedlungsgebiet
Immissionsschutz- und Luftregenerationsfunktion	zusammenhängende Großgehölzstrukturen im Plangebiet und auf angrenzenden Flächen, insgesamt sehr geringe lufthygienische Belastungen in der Form staub- und gasförmiger Immissionen durch Hausbrand und Straßenverkehr.

Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Im Rahmen der Bewertung des Schutzgutes wird in erster Linie das Ortsbild analysiert, wobei die verschiedenen Flächennutzungen und Raumstrukturen auf ihre Eignung für die landschaftsgebundene Erholung (v. a. Wandern, Spazierengehen, Radfahren) überprüft werden. Als Kriterien dienen hier die Begriffe "Vielfalt, Eigenart und Schönheit" (vgl. § 1 Abs. 4 BNatSchG).

Als bedeutsam werden in dieser Hinsicht Räume mit abwechslungsreichen gegliederten Landschaftsbildern, hohen Anteilen regionaltypischer und geringen Anteilen störender Elemente angesehen (vgl. auch : 2001)⁴. Von geringer Bedeutung sind dagegen großflächige eintönige Landschaftsräume ohne gliedernde Elemente. Hierbei spielt auch die Erlebbarkeit der Landschaft, d. h. die Ausstattung mit Wegen, eine Rolle. Belastungsflächen, die im Sinne des Landschaftserlebens als störend empfunden werden, werden ebenfalls ermittelt.

Das Ortsbild im stark durchgrünten Siedlungsbereich des OT Neuhof wird geprägt durch kleinteilige Bebauung mit hohem Grünanteil auf den bebauten Grundstücken und den mosaikartigen eingestreuten Waldflächen auf unbebauten Grundstücken. Das Siedlungsgebiet weist einen vergleichsweise hohen Erlebniswert auf (Landschaftsplan, Karte 8).

Bewertung

Beim Plangebiet handelt es sich um eine brachliegende Fläche (ehem. Ferienlager mit Waldcharakter) innerhalb eines durch Wohn- und Ferienhausbebauung geprägten Siedlungsbereichs. Gliedernde Elemente des Orts- und Landschaftsbildes ist vor allem der Waldbestand im Siedlungsgebiet. Für die öffentliche Erholung ist das Grundstück ohne Bedeutung, da es eingezäunt und nicht öffentlich zugänglich ist.

Tabelle: Landschafts- und Ortsbild/Erholung

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion naturbezogene Erholungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> • Erlebbarkeit des Landschaftsraumes durch Lage im Siedlungsbereich eingeschränkt • Brachgrundstück in Waldlage ohne öffentliche Erholungsfunktion
Dokumentations- und Informationsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> • nicht relevant

Kultur- und sonstige Sachgüter

Zu den Kulturgütern zählen Boden-, Bau- und Gartendenkmäler. Für die Existenz dieser Kulturgüter innerhalb des Plangebietes gibt es keine Anhaltspunkte. Als Sachgut ist der Holzwert des Waldes zu benennen.

Wechselwirkungen zwischen den vorher genannten Schutzgütern

Die Prüfung der Wechselwirkungen beschränkt sich entsprechend den europarechtlichen Vorgaben auf das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen und den Sach- und Kulturgütern, soweit diese Aspekte sich wechselseitig beeinflussen.

Grundsätzlich ist zu bemerken, dass die Schutzgüter untereinander in einem Wirkungszusammenhang stehen. Beispielhaft für diese Wechselwirkungen sind allgemein zu nennen: Niederschlagsversickerung im Plangebiet und Grundwasseranreicherung (Wechselwirkung

4

2001): Landschaftsplanung. Heidelberg; Berlin

Boden - Wasser), Lebensraum für Tiere und Pflanzen (Wechselwirkung Tiere - Pflanzen - Boden - Wasser - Luft - Klima - Landschaft) oder der Baum- und Strauchbewuchs einzelner Teilgebiete als Charakteristikum der Natürlichkeit und der natürlichen Vielfalt (Wechselwirkung Landschaft - Pflanzen/Tiere).

Letztendlich handelt es sich hierbei jedoch um typische Wechselwirkungen eines vom Menschen bereits überwiegend überformten Gebietes, so dass gesonderte Darstellungen dazu im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht erfolgen.

Bewertung

Die Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass sowohl im Inneren des Plangebietes als auch nach außen Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern zu erwarten sind und dass die Schutzgüter sich gegenseitig in unterschiedlichem Maß beeinflussen. Insofern existiert eine "Vernetzung" innerhalb des Wirkungsgefüges der einzelnen Schutzgüter, welche es entsprechend bei der Beurteilung der Planauswirkungen zu berücksichtigen gilt. Allerdings ist die Wirkweise der Wechselwirkungen unter Berücksichtigung der örtlichen Situation des Plangebietes zu relativieren.

6.2.2 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Hier geht es letztendlich um eine auf die umweltrelevanten Auswirkungen bezogene Prüfung der Planung und deren Umsetzung. Dabei werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme berücksichtigt und die ermittelten Auswirkungen betrachtet.

Der Bebauungsplan „FerienCamp Märkischer Weg 53“ bereitet mit der Inanspruchnahme von Waldflächen und der festgesetzten GRZ von 0,3 Eingriffe vor, die die Funktions- und Leistungsfähigkeit des lokalen Naturhaushaltes bzw. einzelner Schutzgüter beeinträchtigen können.

Bei Vorhaben, die eine erhebliche bzw. nachhaltig negative Wirkung auf Natur und Landschaft erwarten lassen, handelt es sich gemäß § 14 BNatSchG um Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass die Eingriffsregelung gemäß den genannten gesetzlichen Regelungen zur Anwendung kommt.

Deshalb ist die Konfliktanalyse gleichzeitig eine Darstellung des Eingriffstatbestandes und bildet die Grundlage für die im Kapitel 6.2.3 benannten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen (planerischer Vollzug der Eingriffsregelung).

Die Beschreibung der Auswirkungen der Planung erfolgt verbal argumentativ und mit Bezug zur geplanten Flächennutzung. Die Erheblichkeit der Auswirkungen ist von der Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter mit Bezug zum konkreten Einzelfall abhängig und muss in den folgenden Planungsebenen geprüft und konkretisiert werden.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm)

Von der geplanten Nutzung als FerienCamp für Kinder sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf die umgebende Nutzung zu erwarten. Es gilt das Gebot der Rücksichtnahme gem. § 15 BauNVO. Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Nutzungen bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken zum Bebauungsplan „FerienCamp Märkischer Weg 53“.

Als potenzielle baubedingte Auswirkungen können Lärm- und Staubemissionen in der Nachbarschaft auftreten. Diese sind unvermeidbare, temporäre und zeitlich begrenzte Belastungen, die durch die Einhaltung technischer Vorschriften im Bauablauf gemindert werden

Abb.5 Flächen zum Ausgleich des Waldverlustes

Die Flächen sind mit dem Landesbetrieb Forst abgestimmt und sind Teil einer größeren zusammenhängenden Fläche in Gräningen (Landkreis Havelland).

Unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen wird das Plangebiet in Umsetzung der Planung durch einen höheren Anteil überbauter Fläche (inkl. Überschreitung höchstens 45 %) geprägt sein. Die beabsichtigte Textfestsetzung zur Bepflanzung mit Bäumen soll dazu dienen, den Waldcharakter des Grundstücks auch zukünftig zu sichern.

Der planbedingte Verlust des Waldbestands führt

- zu einem zurückgehenden Angebot an Bäumen und Sträuchern zur Nestanlage,
- zu einem zurückgehenden Nahrungsangebot und zum Lebensraumverlust für Vogelarten

Tiere

Im Fokus der artenschutzrechtlichen Betrachtung steht die Prognose, inwieweit Verbotstatbestände (Zugriffsverbote) nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bzw. analog Art. 12 Abs. 1 der FFH-Richtlinie oder Art. 9 der Vogelschutzrichtlinie durch ein Vorhaben generiert werden. Die relevanten Arten sind dabei hinsichtlich einer eingriffsbedingten Betroffenheit durch Tötungs- und Verletzungsrisiken, erhebliche Störungen und die Beeinträchtigung zentraler Lebensstätten zu prüfen. Der Populationszustand stellt dabei ein maßgebliches Kriterium in der Prüfkulisse dar. Als relevante Arten sind die Arten zu nennen, die zu den besonders geschützten Arten oder den streng geschützten Arten zählen (BNatSchG § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14).

Verlust von Lebensstätten

Bei Durchführung der Planung kommt es zum Habitatverlust für die auf dem Grundstück vorkommenden Arten.

Davon sind auch 3 Vogelarten betroffen, die dem besonderen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG unterliegen. Die Verbote beziehen sich sowohl auf das Töten und Verletzen als auch auf die Zerstörung der Fortpflanzungsstätten.

Relevant sind zum einen Gehölzverluste, bei denen Nester von Vögeln sowie Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen zerstört und die darin befindlichen Tiere, insbesondere nicht mobile Jungtiere oder überwinternde Fledermäuse, getötet werden können.

Kollisionsrisiko und Trennwirkungen

Bei Durchführung der Planung können nur maximal 2-geschossige Gebäude errichtet werden, die kaum zusätzliche Kollisionsrisiken und Trennwirkungen hervorrufen können. Ausbreitungswege wandernder Tierarten und Biotopverbundstrukturen, die unterschiedliche Teillebensräume von Tierarten miteinander verbinden sind hiervon allerdings nicht betroffen.

Die geplanten Gebäude am Rand von Waldflächen weisen keine großflächigen Glasfassaden auf, die die Vegetation in den Scheiben spiegeln können, um das Kollisionsrisiko für die vorkommenden Vogelarten zu vermindern.

Zusammenfassend betrachtet ist zwar von Beeinträchtigungen auszugehen, in Anbetracht der geringen Anzahl betroffener Arten und der Vermeidungsmöglichkeiten sind diese jedoch nicht als erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen zu werten.

Geräuschemissionen

Geräuschemissionen können sich direkt auf Tiere sowie auf deren Lebensräume und damit indirekt auf die dort lebende Fauna nachteilig auswirken. Geräuschemissionen stellen für Tiere in der Regel Stress- und Störfaktoren dar, die zu einer Verdrängung oder zu einem Ausweichverhalten von Arten/Individuen führen können. Lebensraumbeeinträchtigungen resultieren aus der Reduzierung der Lebensraumqualität (Verlärmung). Viele Tierarten weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber sporadisch auftretenden Lärm auf und reagieren hierauf z. T. mit Fluchtverhalten sowie im Extremfall mit einer vorübergehenden oder dauerhaften Aufgabe von Lebensräumen.

Besonders empfindliche Zeiträume für Störungen stellen Fortpflanzungs-, Brut-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten dar. Die Empfindlichkeit gegenüber Lärm ist artspezifisch.

Für die Beurteilung der potenziellen Auswirkungen des Vorhabens ist die Geräuschvorbelastung zu berücksichtigen. Diesbezüglich ist der Nahbereich des Plangebietes aufgrund der Vorbelastung durch Wohn- und Ferienhausbebauung als vorbelastet einzustufen. Daher ist für die hier vorkommenden Arten von einer weitestgehenden Unempfindlichkeit bzw. Toleranz gegenüber Lärm auszugehen. Die vorkommenden Arten sind störungsunempfindlich und weisen einen hohen Toleranzbereich gegenüber Geräuschen auf. Empfindliche Arten werden dagegen den bereits seit Jahren durch Siedlungsgeräusche beeinflussten Bereich in Abhängigkeit ihrer spezifischen Empfindlichkeit meiden bzw. ausweichen.

Lichtmissionen

Lichtmissionen können zu direkten Auswirkungen auf Tiere sowie zu Beeinträchtigungen von Lebensräumen führen. Konflikte mit künstlichen Lichtquellen werden z. B. durch die Anlockwirkung auf Insekten verursacht, wobei Anlockdistanzen von bis zu 250 m möglich sind. Insbesondere nachtaktive Insekten werden von künstlichen Lichtquellen angelockt. Sie verlassen ihren natürlichen Lebensraum und sind an der Erfüllung ihrer ökologischen Aufgaben gehindert.

Für viele Insekten stellen Lichtquellen direkte (Aufprall, Verbrennen) oder indirekte (Verhungern, Erschöpfung, leichte Beute für Räuber) Todesfallen dar. Dies kann zu einer Dezimierung von Populationen und zu einer Störung des ökologischen Gleichgewichts führen. Hierdurch können Beeinträchtigungen höherer Organismen (z. B. Vögel) hervorgerufen werden. Fledermäuse reagieren dagegen überwiegend unempfindlich auf Lichtmissionen. Sie nutzen die durch Lichtquellen angelockten und leicht zu erbeutenden Insekten als Nahrungsgrundlage. Die Wirkung auf lokale Populationen ist entsprechend gering. Eine Empfindlichkeit gegenüber Lichtmissionen ist zudem generell dann anzunehmen, wenn künstliche Beleuchtungen zu einer

Anstrahlung von Biotopen führen, da die hier vorkommenden Arten durch die Lichteinwirkungen (Blendeffekte, Störungen der Nachtaktivitäten etc.) beeinträchtigt werden könnten.

Optische Reize durch den Menschen

Optische Störreize können auch durch den Aufenthalt des Menschen ausgelöst werden. Dabei handelt es sich um einen bereits bestehenden Wirkfaktor. Empfindliche Arten werden diesen Bereich des Plangebietes bereits heute meiden.

Da es sich bei den in den angrenzenden Kiefernforsten und Gartenbereichen nach den Ergebnissen der avifaunistischen Kartierung hier vorkommenden Vogelarten um wenig störungssensible, allgemein in menschlicher Nachbarschaft vorkommende Arten handelt, sind bei Durchführung der Planung keine relevanten Auswirkungen auf die hier vorkommenden Arten zu erwarten.

Schutzgut Boden

Flächeninanspruchnahme

Die maximal zu bebauende Fläche im Plangebiet (ca. 3.470 m²) ergibt sich aus der geplanten zulässigen Grundflächenzahl von GRZ 0,3 für das Sondergebiet (ca. 3.180 m²) zuzüglich der gemäß Baunutzungsverordnung zulässigen Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Freisitze sowie zur inneren Erschließung des Baugebietes dienende Flächen bis zu einer GRZ von insgesamt 0,45.

Baugebiet/ sonstige Flächennut- zungen	Fläche (m ²)	GRZ + Über- schreitung	Max. Versiege- lung (m ²)	Vorhandene Bebauung + Versiegelung (m ²)	Neuversiegelung im Plangebiet (m ²)
SO	3.180	0,45	1.430	- 635	795
Verkehrs- fläche	290	Bestand: Keine Festsetzung im Bebauungsplan			

Der zusätzliche Eingriff in das Schutzgut Boden durch Versiegelung und Überbauung im Plangebiet kann max. 795 m² umfassen, die Bodenfunktionen gehen hier vollständig verloren. Es sind Böden allgemeiner Funktionsausprägung betroffen, wodurch sich ein Kompensationserfordernis von ~ 795 m² zu entsiegelnder Fläche ergibt.

Bewertung

Bei Durchführung der Planung sind nachteilige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Die ausgleichspflichtige (gemäß beabsichtigter Planfestsetzung) maximal mögliche Überbauung und Versiegelung von 795 m² Boden im Plangebiet kann innerhalb des Plangebietes nicht durch Entsiegelungen kompensiert werden. Die planbedingte Flächeninanspruchnahme der überbaubaren Fläche führt zu einer vollständigen Überformung des Bodens. Es sind Böden allgemeiner Funktionsausprägung betroffen, wodurch sich ein Kompensationserfordernis von 795 m² zu entsiegelnder Fläche ergibt.

Zur Verminderung der Versiegelung im Plangebiet sollen nicht überdachte Terrassen und Stellplätze, Zufahrten und Wege im Sondergebiet mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Für die Verkehrsfläche des Märkischen Wegs erfolgt hinsichtlich einer Versiegelung keine Festsetzung im Bebauungsplan. Ortsüblich sind die Waldwege im Erholungs- und Siedlungsgebiet von Neuhof unbefestigt.

Schutzgut Wasser

Die Versiegelung der Bebauungsflächen soll auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Das Plangebiet ist im Bestand bereits teilweise versiegelt (635 m²) und steht zum größten Teil für die Grundwasserneubildung zur Verfügung. Bei Durchführung der Planung kann diese Funktion auf einer Fläche von max. 795 m² verloren gehen.

Der Verlust von Teilflächen für die Grundwasserneubildung ist dann als unerheblich zu beurteilen, wenn das Niederschlagswasser weitgehend innerhalb des Plangebietes versickert wird. Grundlage für die Umsetzung dieser Versickerung bildet u. a. § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes⁵. Danach gilt: "Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern."

Die Abwasserentsorgung erfolgt über abflusslose, dichte Sammelgruben, wodurch ein Eindringen von Schmutzwasser in das Grundwasser vermieden wird.

Im Rahmen der Baudurchführung ist sicher zu stellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine das Grundwasser gefährdende Kontamination vermieden wird.

Bewertung

Zusammenfassend betrachtet sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen des Grundwassers durch die Flächeninanspruchnahme bzw. keine Verschlechterung des mengenmäßigen Zustands des vorliegenden Grundwasserkörpers zu erwarten, wenn das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert wird und Schmutzwasser gesammelt und abtransportiert wird.

Aufgrund der anstehenden Böden und des Grundwasserflurabstands ist das Grundwasser im Bereich des Plangebietes nicht geschützt. Das Grundstück liegt in einem Trinkwasserschutzgebiet. Dies ist generell im Rahmen konkreter Baugenehmigungen zum Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen bei Baumaßnahmen zu beachten.

Schutzgut Luft / Klima (Luftschadstoffe)

Mit Durchführung der Planung geht im Bereich des geplanten Baufeldes ein Teil der klimatisch wirksamen Gehölzvegetation verloren. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffemissionen sind aufgrund der geplanten Nutzung als Feriencamp nicht zu erwarten.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung des Beurteilungsgebietes (Siedlungsgebiet), der geringen Bebauungsdichte (GRZ 0,3) sowie aufgrund der gesetzlichen und sonstigen normierten Emissionsbeschränkungen, denen emissionsrelevante Anlagen unterliegen, sind bei Durchführung der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Mögliche beschränkt zu erwartende kleinklimatische Veränderungen im Plangebiet sind nicht als erhebliche negative Umweltauswirkung auf die Situation des Plangebiets und auf das Schutzgut Klima zu bewerten.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Bei Durchführung der Planung wird durch die räumliche Neubebauung des Feriencamps die vorhandene Waldfläche als positives Merkmal des Landschafts-/Ortsbildes reduziert.

⁵ Brandenburgisches Wassergesetz vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5)

Bewertung

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung kann davon ausgegangen werden, dass der planbedingte partielle Verlust von Waldflächen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild insgesamt haben wird. Die geplante lockere Bebauung mit niedrigen Baukörpern fügt sich gut in den benachbarten Waldsiedlungscharakter ein. Ein vollständiger Verlust des Waldbaumbestands kann durch eine Pflanzfestsetzung vermieden werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da im Plangebiet keine Bodendenkmäler, Bau- und Kulturdenkmale und besondere Sachgüter gemäß § 2 BbgDSchG bekannt sind, bedarf es an dieser Stelle diesbezüglich keiner prognostischen Darlegungen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung. Der planbedingte Verlust einer Waldfläche von ~ 2.650 m² als Sachgut ist auf Grund der Planungsziele des Bebauungsplans nicht vermeidbar.

Wechselwirkungen zwischen den vorher genannten Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des Baugesetzbuches zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilssegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Durch den Bebauungsplan werden Umweltauswirkungen vorbereitet in Form von Biotopverlusten, Habitatverlusten, Bodenversiegelungen und Verlusten an Sachgütern.

Im Bestand ist das Plangebiet durch brachliegende Ferienhausbebauung und forstwirtschaftlich nicht genutzte Waldflächen geprägt. Der unversiegelte Boden steht als Pflanzenstandort zur Verfügung, und lässt Versickerung von Niederschlagswasser zu (Abflussregulationsfunktion). Die Artenausstattung ist durch wenige Vogelarten der Kiefernforste und Gartensiedlungen geprägt. Seltene Vogelarten und Arten der Roten Liste sind nicht betroffen.

Mit Umsetzung der Planung sind Baumfällungen und die Überbauung eines Teils des Bodens im Plangebiet verbunden. Bodenverluste bedingen den Verlust von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen.

6.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Insoweit ist hier zu beschreiben, wie die Vermeidungs- und Ausgleichserfordernisse des jeweils zu berücksichtigenden Fachrechts beachtet werden.

Unter Berücksichtigung der Bestandsaufnahme (Pkt. 6.2.1) und der prognostischen Abschätzungen unter Pkt. 6.2.2 ist zum gegenwärtigen Stand der Planung davon auszugehen, dass hierbei das Naturschutzrecht zu beachten ist.

Insofern sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Planung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen zu entwickeln. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7

BauGB zu berücksichtigen. Insoweit ist hier zu beschreiben, wie die Vermeidungs- und Ausgleichserfordernisse des jeweils zu berücksichtigenden Fachrechts beachtet werden.

Aus Gründen einer klaren Strukturierung des Umweltberichtes werden die einzelnen Maßnahmen schutzgutbezogen beschrieben. (Vielfach existieren jedoch Überschneidungen und komplexe Zusammenhänge in der Wirkung einzelner geplanter Maßnahmen auf die jeweiligen Schutzgüter. Zur Vermeidung unnötiger Dopplungen innerhalb des Umweltberichtes erfolgt im jeweiligen Fall ein Querverweis auf das jeweilige Schutzgut, bei dessen Betrachtung die geplante Maßnahme erstmals benannt wurde.)

Naturschutzrecht

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG ist die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Planung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entwickeln. Daher wurden im Rahmen der Umweltprüfung auf der Ebene des Naturschutzes und der Landschaftspflege die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und der Landschaft erfasst. Je nach den beeinträchtigten Funktionen werden die für einen Ausgleich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen aufgeführt und Vorschläge für verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan oder für sonstige Regelungen erarbeitet. Aus Gründen einer klaren Strukturierung des Umweltberichtes werden die einzelnen Maßnahmen Schutzgut bezogen beschrieben. Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich sind erforderlich:

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen

Grundsätzlich gilt für den Verursacher eines Eingriffs ein Vermeidungsgebot, das ihn nach § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen verpflichtet. Demzufolge hat die Vermeidung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild Priorität vor dem Ausgleich oder Ersatz des vorübergehenden Eingriffs und des Totalverlustes.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Auf Grund dessen, dass die überbaubare Fläche im Sondergebiet so dimensioniert wurde, dass die erforderlichen Rahmenbedingungen des gemeinnützigen Trägers im Hinblick auf die geplante Errichtung der beiden geplanten Aufenthaltsgebäude eingehalten werden können, sind die Möglichkeiten zur Vermeidung und Verringerung planbezogener Auswirkungen auf die Umwelt eingeschränkt. Folgende Maßnahmen können dennoch geplant werden:

V1 Um den bestehenden Waldcharakter im Sondergebiet zu erhalten wird im Bebauungsplan die Pflanzung von mindestens 64 Bäumen festgesetzt (1 Baum je 50 m² Grundstücksfläche). Erhaltene Altbäume sind auf das Pflanzgebot anzurechnen. Damit kann der planbedingte Verlust der Waldbäume vermindert und der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen verringert werden.

Mit der Anrechenbarkeit vorhandener Altbäume (Waldkiefern) wird dem Eigentümer ein Anreiz gegeben bei Realisierung der Planung möglichst viele Bäume zu erhalten, anstatt neue Bäume anzupflanzen.

Damit die gepflanzten Bäume der potenziellen natürlichen Vegetation des Gebietes entsprechen, wird eine Pflanzenliste empfohlen und deren Berücksichtigung vertraglich gesichert:

Trauben-Eiche (*Quercus petraea*),
Eiche, Übergangsform (*Quercus petraea* x *robur*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Waldkiefer (*Pinus sylvestris*)

Schutzgut Boden

Die geplante Maßnahme V1 dient auch der Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen der Planung auf den Boden. Auf diesen Flächen werden die bestehenden Bodenstrukturen und -funktionen langfristig gesichert.

Neben der Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung im SO auf eine GRZ von 0,3 anstelle der nach Baunutzungsverordnung zulässigen 0,4 kann durch Festsetzung nicht vollständig versiegelter Flächen im Sondergebiet eine nicht quantifizierbare Eingriffsminderung erreicht werden.

V2 Festsetzung zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von nicht überdachten Terrassen und Stellplätzen, Zufahrten und Wegen.

Schutzgut Wasser

Die geplanten Maßnahmen V1 und V2 dienen auch der Vermeidung und Verminderung von ggf. auftretenden nachteiligen Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt.

Nach § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist "soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen ... Niederschlagswasser zu versickern".

Versickerungsflächen für nicht belastetes Niederschlagswasser können bei nicht technischer Ausführung (Versickerung über die belebte Bodenschicht) innerhalb der nicht überbauten Flächen des Sondergebietes angelegt werden. Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Schutzgut Klima/Luft

Die geplanten Maßnahmen V1 und V2 dienen auch der Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf den Klimahaushalt.

Schutzgut Landschaftsbild

Die geplante Maßnahme V1 dient auch der Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen der zusätzlichen Bebauung auf das Landschafts- und Ortsbild.

V3 Zur Vermeidung und Verminderung erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf das Landschafts-/Ortsbild wird unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung im Bebauungsplan ein Höchstmaß der Geschossigkeit festgesetzt.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Den Anforderungen der Naturschutzgesetzgebung entsprechend müssen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im räumlichen, zeitlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen. Der zu leistende Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen resultiert aus den durch die Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen und Verlusten von Naturhaushalt und Landschaftsbild. Insgesamt sind solche Maßnahmen zu wählen, die unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung den Zielen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung am besten Rechnung tragen, wobei sowohl eine quantitative wie qualitative Kompensation erfolgen soll. Nach Durchführung der beschriebenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen verbleiben folgende Eingriffe, die durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen kompensiert werden müssen:

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

- Verlust von naturfernem Kiefernforst im Bereich des Sondergebietes = 2.650 m²

Der Waldverlust ist auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift zu § 8 des Landeswaldgesetzes auszugleichen. Hierzu wurde im betroffenen Naturraum Mittlere Mark über eine Flächenagentur eine 2.650 m² große Erstaufforstungsfläche (EA-526 / Gränigen-3-27) verfügbar gemacht und mit der Forstbehörde abgestimmt. Für den forstrechtlichen Ausgleich werden zusätzlich auf 3.559 m² ökologische Waldumbaumaßnahmen (WU-526) durchgeführt (siehe Kapitel 6.2.2). Die rechtsverbindliche Sicherung der Erstaufforstungsfläche und der Fläche für den Waldumbau erfolgt mit zwei Verträgen zwischen dem Grundstückseigentümer und der Flächenagentur. Die Erstaufforstung erfolgte im Frühjahr 2018 auf der Grundlage einer genehmigten Ausführungsplanung.

Tabelle: Flächen für Erstaufforstung und waldverbessernde Maßnahmen

	EA 526	WU 526
Gemarkung	Gränigen, Flur 3 Flurstück 27 (TF) Grundstücksgröße 5,7952 ha, EA- Fläche insgesamt 1,6952 ha	Gränigen, Flur 3 Flurstück 27 (TF) Grundstücksgröße 5,7952 ha, WU- Fläche insgesamt 3,7321 ha
Landkreis	Havelland	Teltow-Fläming
Naturraum	Mittlere Mark	Mittlere Mark
Fläche	2.650 qm	3.559 qm
Eigentümer/ Nutzungsber- echtigter	Brandenburgische Flächen- und Umwelt GmbH	Brandenburgische Flächen- und Umwelt GmbH
Erstaufforstungs antrag	Genehmigt Landesbetrieb Forst – Oberförsterei Rathenow GeschZ: LFB 11.05-7020-6-8/15	Bestätigung Laubholz-Voranbau durch Landesbetrieb Forst – Oberförsterei Rathenow vom April 2018
Vertragliche Sicherung	Vertrag zwischen Berlin und der N Februar 2018	Vertrag zwischen Juli 2018
Entwicklungs- ziel	Erstaufforstung mit standortgerechten und standortheimischen Baum- und Straucharten	Laubholzvoranbau, Waldrandgestaltung
Planung und Umsetzung	Anzeige der Realisierung der Pflanzungen zur Maßnahme EA-526 in Gränigen-3-27 gegenüber der OBF Rathenow von 12/2017	Ab Winterhalbjahr 2018/19

Mit den vertraglich gesicherten Erstaufforstungsflächen geht die Stadt zum gegenwärtigen Zeitpunkt des Verfahrens davon aus, dass der Bebauungsplan hinsichtlich der erforderlichen Waldumwandlung qualifiziert ist und die Waldumwandlung abschließend auf der Bebauungsplanebene erfolgt.

Unter Berücksichtigung der mit der Pflanzfestsetzung V1 einhergehenden Erhaltung des Waldcharakters auf den nicht überbauten Grundstücksflächen im Sondergebiet ist der Eingriff in das Schutzgut ausgeglichen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Fledermäuse

Bei allen Baumaßnahmen sind Baumbestände auf Vorkommen geschützter Lebensstätten zu untersuchen. Vor Rodungsbeginn sind Bäume (Stammdurchmesser > 50 cm) mit Baumhöhlen oder größeren Stammrissen auf Winterquartiere von Fledermäusen zu kontrollieren. Sollte das Vorhandensein von Fledermäusen festgestellt werden, sind artspezifische Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen (Umsetzen in andere Winterquartiere, Verbringen in Stammabschnitten und sichern vor Prädatoren).

Fortpflanzungsstätten von Fledermausarten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen, können aber nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere eines der alten Ferienlagergebäude weist ein Quartierpotenzial auf. Daher ist von einem Verlust von zumindest zeitweilig genutzten Fortpflanzungsstätten sowie Ruhestätten auszugehen. Der Bungalow im Norden des Plangebietes, an dem ein Fledermausquartier vermutet wurde (siehe Brutvogelkartierung und Kartierung von Höhlen und Gebäuden auf Höhlen- und Gebäudebrüter, potentielle Sommerquartiere von Fledermäusen, Mai – Juni 2017 Dr. Carsten Hinnerichs), darf nur in der Zeit zwischen dem 15. November und 28. Februar abgerissen werden. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist das Gebäude unmittelbar vor dem Abriss auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen.

Als Ersatz sind rechtzeitig vor Gebäudeabriss zwei Fledermauskästen entsprechend dem Artenpotenzial an einem geeigneten Altbaum auf dem Grundstück anzubringen. Zur Aufwertung des Quartier-Angebots wird das Anbringen von einem sommer- und einem wintertauglichen Kasten gutachterlich empfohlen (Empfehlung: Schwegler- Holzbetonkästen - für unterschiedlich große Arten). Die ökologische Funktion der potenziell vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätten bleibt somit im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Brutvögel

Die wenigen Brutpaare, die auf dem Grundstück Märkischer Weg 53 nachgewiesen wurden, könnten bei eventuellem Verlust des Brutplatzes in die Umgebung ausweichen. Um den potentiellen Verlust des Brutplatzes der Amsel und dem des Rotkehlchens zu kompensieren, wird gutachterlich die Pflanzung dichter Büsche empfohlen.

Zur Aufwertung des Plangebietes als Brutgebiet für höhlenbrütende Singvögel wird die Anbringung von fünf Nistkästen empfohlen. Für Arten bis zur Größe der Kohlmeise werden Nistkästen mit einem Durchmesser des Einflugloches von 30 bis 35 mm, mit einem Durchmesser von <30 mm (Blaumeise) und mit einem Durchmesser von 45 bis 50 mm (Star) vorgeschlagen.

Gehölze dürfen nur außerhalb der Hauptfortpflanzungszeit (1. März – 30. September) entfernt werden.

Die rechtsverbindliche Sicherung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist mangels bodenrechtlichem Bezug nicht möglich.

Schutzgut Boden

- Vollständiger Verlust der Bodenfunktion auf zusätzlich bebaubaren Flächen im SO. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Kompensationsrelation von 1:1 ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 795 m²

Die Abwägung der verschiedenen Belange untereinander und gegeneinander, führte zu dem Ergebnis, dass der Eingriff hinsichtlich der zusätzlichen Versiegelung für vertretbar gehalten wird. Als Minderungsmaßnahme hinsichtlich des Schutzes des Bodens wird die nicht vollständige Ausschöpfung einer möglichen GRZ von 0,4 für Ferienhausgebiete angesehen. Des Weiteren erfolgt eine Festsetzung, dass nicht überdachte Terrassen und Stellplätze, Zufahrten und Wege luft- und wasserdurchlässig auszuführen sind, die ebenfalls des Schutzes des Bodens dient.

Im gesamten Stadtgebiet stehen keine Entsiegelungsflächen als Ausgleichsmaßnahmenflächen zur Verfügung. Ackerflächen in Dauergrünland umzuwandeln, stellt für die Stadt Zossen keine Alternative dar, da die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen erhalten bleiben sollen. Der Flächenenerwerb für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Stadtgebietes wird aus wirtschaftlichen Gründen als unzumutbar für den gemeinnützigen Träger der Kinder- und Jugendhilfe AHB Lichtberg gGmbH bewertet.

Die soziale Aufgabe der Betreuung von benachteiligten Kindern- und Jugendlichen des gemeinnützigen Trägers wird derart hoch eingeschätzt, dass dem sozialen Belang gegenüber dem Belang Schutzgut Boden ein höherer Stellenwert eingeräumt wird.

Aus den zuvor benannten Gründen erfolgt kein Ausgleich der zusätzlich möglichen Versiegelung durch Entsiegelung.

6.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung des Ziels, eine Neubebauung des Grundstücks für ein heutige Anforderungen entsprechendes Feriencamp zu errichten, bestehen gegenüber der vorliegenden Planung keine echten Alternativen.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Beschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Auf der Ebene des Bebauungsplans wurden im Rahmen der Umweltprüfung keine technischen Verfahren eingesetzt.

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

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

Die Methoden der verwendeten Fachgutachten umfassen u.a.:

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

6.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

Unter Berücksichtigung der generellen Ziele der Planaufstellung, der Ergebnisse der Umweltprüfung und auf Grund der bundesrechtlichen Vorgabe der Beschränkung der Überwachung auf erhebliche Umweltauswirkungen sowie unter Berücksichtigung der bisherigen Stellungnahmen der Behörden im Planungsprozess ergibt sich aus Sicht der Stadt bisher kein Erfordernis entsprechender Überwachungsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Umweltprüfung der Planung lässt sich folgendermaßen zusammenfassen:

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues, zeitgemäßen Anforderungen entsprechendes, Feriencamp auf dem Grundstück des ehemaligen Ferienlagers Märkischer Weg 53 geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 3.470 m² mit einem Baugrundstück von ca. 3.180 m², welches aktuell mit den leerstehenden Ferienhütten des Kinderferienlagers bestanden und aktuell aufgrund des schlechten Zustands der Gebäude ohne Nutzung ist. Der Wald (Kiefernforst) auf dem Grundstück wird forstwirtschaftlich nicht genutzt.

Zur Ermittlung und Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung im Rahmen der Umweltprüfung wurden naturschutzfachliche und faunistische Untersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis davon wurden die planbedingten Auswirkungen auf die Natur und die Landschaft ermittelt und bewertet.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen der Planung sind zu erwarten:

- Die planbedingte Inanspruchnahme und Umwandlung von ca. 2.650 m² Kiefernforst.
- Der Verlust und die Beeinträchtigung von Boden als Puffer, Speicher und Versickerungsfläche für Regenwasser durch die zulässige Überbauung einer Fläche von maximal 795 m².
- Der Verlust von Lebensräumen von geschützten Vogelarten und Fledermäusen.

Zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der voraussichtlich nachteiligen Planauswirkungen ist es erforderlich, zweckentsprechende Festsetzungen innerhalb des Plangebietes zu treffen und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches der Planung zu sichern. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen:

Ausgleich nach Landeswaldgesetz:

Die geplante Inanspruchnahme und Umwandlung der Waldfläche wird durch eine Erstaufforstung im Verhältnis 1:1 ausgeglichen. Hierfür wurden durch den Eigentümer in Zusammenarbeit mit der
eine 2.650 m² große

Erstaufforstungsfläche sowie eine 3.559 m² große Fläche für ökologische Waldumbaumaßnahmen im Naturraum Mittlere Mark vertraglich gesichert. Die Aufforstung dieser Fläche erfolgte im Frühjahr 2018.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich:

Neben der anrechenbaren Ersatzaufforstung und der ökologischen Aufwertung naturferner Kiefernforste wird im Bebauungsplan die Bepflanzung bzw. Erhaltung von mindestens 64 Bäumen im Sondergebiet festgesetzt als Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Mit dem festgesetzten Pflanzgebot bleibt der Waldcharakter im Plangebiet auch nach vollzogener Waldumwandlung erhalten.

Für den Ausgleich des verbleibenden Kompensationsbedarfs von 795 m² stehen keine Entsiegelungsflächen zur Verfügung. Für das Schutzgut Boden verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 795 m².

Die Abwägung der verschiedenen Belange untereinander und gegeneinander, führte zu dem Ergebnis, dass der Eingriff hinsichtlich der zusätzlichen Versiegelung für vertretbar gehalten wird. Als Minderungsmaßnahme hinsichtlich des Schutzes des Bodens wird die nicht vollständige Ausschöpfung einer möglichen GRZ von 0,4 für Ferienhausgebiete angesehen. Des Weiteren erfolgt eine Festsetzung, dass nicht überdachte Terrassen und Stellplätze, Zufahrten und Wege luft- und wasserdurchlässig auszuführen sind, die ebenfalls des Schutzes des Bodens dient.

Im gesamten Stadtgebiet stehen keine Entsiegelungsflächen als Ausgleichsmaßnahmenflächen zur Verfügung. Ackerflächen in Dauergrünland umzuwandeln, stellt für die Stadt Zossen keine Alternative dar, da die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen erhalten bleiben sollen. Der Flächenenerwerb für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Stadtgebietes wird aus wirtschaftlichen Gründen als unzumutbar für den gemeinnützigen Träger
wertet.

Die soziale Aufgabe der Betreuung von benachteiligten Kindern- und Jugendlichen des
, wird derart hoch eingeschätzt, dass dem sozialen Belang gegenüber dem Belang Schutzgut Boden ein höherer Stellenwert eingeräumt wird.

Aus den zuvor benannten Gründen erfolgt kein Ausgleich der zusätzlich möglichen Versiegelung durch Entsiegelung.

Sonstiges

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Plangebietsfläche vorerst als brachliegendes Ferienlager mit Waldbestand erhalten bleiben. Der Umweltzustand würde sich gegenüber dem derzeitigen Status voraussichtlich nicht grundlegend verändern.

Unter Berücksichtigung des Ziels, ein aktuellen Anforderungen entsprechendes Feriencamp auf der Grundstücksfläche zu sichern, das der Erholung von Kindern und Jugendlichen dienen soll, bestehen gegenüber der vorliegenden Planung keine echten Alternativen.

Fazit

Zum Abschluss der Umweltprüfung der vorliegenden Planung ist einzuschätzen, dass die voraussichtlich absehbaren erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelbar und eingrenzbar sind, deren Wirkung vermieden, vermindert und an anderer Stelle im Wesentlichen ausgeglichen werden kann und dass letztendlich von der Planung insgesamt keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die eine Durchführung des Planverfahrens unmöglich machen.

Unter Berücksichtigung dieser Gesamteinschätzung und der Ergebnisse der Umweltprüfung ist eine Erforderlichkeit zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt nicht gegeben.

6.3.4 Quellenverzeichnis zur Umweltprüfung

LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG: Biotopkartierung Brandenburg. (Kartierungsschlüssel, Stand: März 2011)

LRP (2006): Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark – Band 1 und 2. Landkreis Potsdam-Mittelmark, Fachdienst Naturschutz. Bearbeitung: Umland – Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung

LP (2016): Landschaftsplan der Stadt Zossen. Bearbeitung:

MINISTERIUM FÜR STADTENTWICKLUNG, WOHNEN UND VERKEHR DES LANDES BRANDENBURG (MSWV): Textliche Festsetzungen zur Grünordnung im Bebauungsplan. Arbeitspapier 1/01

MLUR (MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG) (2003): Steckbriefe Brandenburger Böden, Sammelmappe. Potsdam.

MLUV (MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ) (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung. Potsdam

) (2001): Landschaftsplanung. Heidelberg; Berlin; 364 S.

'62): Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. Hrsg.: Pädagogisches Bezirkskabinett, Potsdam

..... (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung. vhw-Verlag

Brutvogelkartierung und Kartierung von Höhlen und Gebäuden auf Höhlen- und Gebäudebrüter, potentielle Sommerquartiere von Fledermäusen, Endbericht Juni 2017

7. Flächenverteilung

Sondergebiet „Ferienhausgebiet“	3.180 m²
Straßenverkehrsfläche	290 m²
Gesamtfläche	3.470 m²

8. Beteiligungsverfahren

8.1 Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans und frühe Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 12.07.2017 (Beschluss-Nr. 035/17) von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Aufgrund der Beurteilung als Vorhaben im Außenbereich wird das Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren und damit nach § 3 und 4 BauGB durchgeführt. Die Auslegungsfristen der frühen Beteiligung vom 01.08.2017 bis einschließlich 18.08.2017 wurden im Amtsblatt für die Stadt Zossen Nr. 9/2017 am 24.07.2017 bekanntgemacht.

Vonseiten der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen beinahe gleichen Inhalts abgegeben. Aus den vorgebrachten Anregungen ergaben sich keine Änderungen des Entwurfs.

Die Öffentlichkeit wurde erneut beteiligt.

8.2 Frühe Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

Insgesamt wurden 22 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt. 16 Stellungnahmen wurden abgegeben.

Aus den vorgebrachten Anregungen ergaben sich keine wesentlichen Änderungen des Entwurfs. In den textlichen Festsetzungen wurden grünordnerische Festsetzungen ergänzt. Des Weiteren erfolgten Ergänzungen in der Begründung und im Umweltbericht. Darüber hinaus wurden Hinweise und eine Nachrichtliche Übernahme dem Bebauungsplan hinzugefügt:

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

8.3 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Feriencamp Märkischer Weg 53“ wurde von den Stadtverordneten in der Sitzung vom 21. März 2018 gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Auslegungsfristen der erneuten Beteiligung vom 05.04.2018 bis einschließlich 07.05.2018 wurden im Amtsblatt für die Stadt Zossen Nr. 3/2018 am 26.03.2018 bekanntgemacht.

Vonseiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

8.4 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

Insgesamt wurden 23 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt. 19 Stellungnahmen wurden abgegeben.

Aus den vorgebrachten Anregungen ergaben sich keine wesentlichen Änderungen des Entwurfs. In den textlichen Festsetzungen wurde eine grünordnerische Festsetzung angepasst. Des Weiteren erfolgten Ergänzungen in der Begründung, im Umweltbericht und in den Hinweisen zum Bebauungsplan.

8.5 Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan und die Begründung, einschließlich Umweltbericht, wurden entsprechend der Abwägungsergebnisse angepasst und ergänzt. Wesentliche inhaltliche Veränderungen erfolgten nicht.

Der Bebauungsplan „Feriencamp Märkischer Weg 53“ wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 26.09.2018 (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 Maßnahmen der Bodenordnung und Grundstückserwerb

Maßnahmen der Bodenordnung und Grundstückserwerb sind nicht erforderlich. Das Baugebiet befindet sich im Eigentum (

9.2 Waldumwandlung

Da sich das gesamte Baugebiet derzeit als Waldfläche darstellt, sind die Bestimmungen des Waldgesetzes maßgebend. Hinsichtlich der forstwirtschaftlichen Bewertung wurde ein qualifizierter Bebauungsplan angestrebt, der die geforderten Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen bereits klärt und somit eine spätere gesonderte Waldumwandlung im jeweiligen Bauantragsverfahren entbehrlich macht.

Um dieses Ziel zu erreichen, sollte 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 wurden mit einem Ersatzflächenanbieter vor Satzungsbeschluss rechtsverbindlich entsprechende Verträge bereits geschlossen, die als Anlage dem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Zossen beigelegt sind.

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

Im Plangebiet sind die Waldfunktionen *Wald im Wasserschutzgebiet WSZ 3* und *kleine Waldfläche im waldarmen Gebiet* ausgewiesen.

Auf der Grundlage dieser Waldfunktionen ergibt sich ein Ausgleichsfaktor von 1:2,25. Die Kompensation der Waldinanspruchnahme soll aus Erstaufforstung und ökologischer Waldumbaumaßnahme bestehen.

10. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

10.1 Verkehrliche Auswirkungen

Das Baugebiet ist ortsüblich verkehrlich erschlossen. Das aus dem Vorhaben resultierende Verkehrsaufkommen ist voraussichtlich derart gering, dass keine verkehrlichen Beeinträchtigungen erwartet werden.

10.2 Auswirkung auf Natur und Landschaft

Die Umsetzung der Planung führt zu einem Verlust der Bodenfunktion auf zusätzlich bebaubaren Flächen innerhalb des Sondergebietes „Ferienhausgebiet“. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Kompensationsrelation von 1:1 ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 795 m².

Die Abwägung der verschiedenen Belange untereinander und gegeneinander, führte zu dem Ergebnis, dass der Eingriff hinsichtlich der zusätzlichen Versiegelung für vertretbar gehalten wird. Als Minderungsmaßnahme hinsichtlich des Schutzes des Bodens wird die nicht vollständige Ausschöpfung einer möglichen GRZ von 0,4 für Ferienhausgebiete angesehen. Des Weiteren erfolgt eine Festsetzung, dass nicht überdachte Terrassen und Stellplätze, Zufahrten und Wege luft- und wasserdurchlässig auszuführen sind, die ebenfalls des Schutzes des Bodens dient.

Im gesamten Stadtgebiet stehen keine Entsiegelungsflächen als Ausgleichsmaßnahmenflächen zur Verfügung. Ackerflächen in Dauergrünland umzuwandeln, stellt für die Stadt Zossen keine Alternative dar, da die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen erhalten bleiben sollen. Der Flächenerwerb für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Stadtgebietes wird aus wirtschaftlichen Gründen als unzumutbar für den gemeinnützigen Träger
 ertet.

Die soziale Aufgabe der Betreuung von benachteiligten Kindern- und Jugendlichen des gemeinnützigen
 wird derart hoch eingeschätzt, dass dem sozialen Belang gegenüber dem Belang Schutzgut Boden ein höherer Stellenwert eingeräumt wird.

Aus den zuvor benannten Gründen erfolgt kein Ausgleich der zusätzlich möglichen Versiegelung durch Entsiegelung.

10.3 Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt

Da alle mit der Planung und Erschließung des Grundstückes verbundenen Kosten durch den Eigentümer
 getragen werden (Kostenübernahme wurde erklärt), entstehen der Stadt Zossen keine zusätzlichen finanziellen Belastungen.

11. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19.05.2016 (GVBl. I/16 [Nr. 14])

Anlagen zur Begründung

1. Artenschutzgutachten:

**Brutvogelkartierung und
Kartierung von Höhlen und Gebäuden auf Höhlen- und
Gebäudebrüter, potentielle Sommerquartiere von Fledermäusen**

Mai – Juni 2017

2. Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen