

# **Stadt Zossen**

## **Bebauungsplan „Siedlung Neuhof“**

im Ortsteil Wünsdorf, Gemeindeteil Neuhof

### **Allgemeine, überschlägige Vorprüfung zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls)**

- *Stand* 31. Oktober 2025

## Inhalt

Einleitung .....	3
1. Merkmale des Bebauungsplans .....	5
1.1.1 Größe von Vorhaben .....	5
1.1.2 Standorte von Vorhaben.....	7
1.1.3 Beschaffenheit von Vorhaben .....	7
1.1.4 Inanspruchnahme von Ressourcen.....	8
2. Merkmale des Vorhabens.....	9
2.1 Allgemeine Angaben .....	10
2.2 Luft.....	11
2.3 Wasser.....	12
2.4 Abfall/Boden .....	12
2.5 Lärm.....	13
2.6 Unfälle.....	13
2.7 Andere anlagenbezogene Faktoren .....	13
2.8 Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst.....	13
2.9 Die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung .....	14
2.9.1 Förderung der nachhaltigen Entwicklung .....	15
3. Merkmale der möglichen Auswirkungen der Planung.....	16
4. Ausmaß der möglichen Auswirkungen .....	21
4.1 Anlagebedingte Projektwirkungen .....	21
4.2 Baubedingte Projektwirkungen .....	21
4.3 Betriebsbedingte Projektwirkungen .....	22
4.4 Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden oder vermindert werden .....	21
4.5 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) .....	24
4.6 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen .....	21
4.7 Schwere und Komplexität der Auswirkungen .....	22
4.8 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen .....	22
4.9 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen .....	22
5. Ergebnis der allgemeinen, überschlägigen Vorprüfung zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans.....	22

## Einleitung

### Vorbemerkungen zur Rechtslage

Der Bebauungsplan „Siedlung Neuhof“ dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Schaffung von Planungsrecht für die Bebaubarkeit der Siedlung Neuhof.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde nach der frühen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um die Flächen reduziert, für die kein Planungserfordernis gesehen wird und umfasst nunmehr eine Fläche von ca. 43,1 ha. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine Überprüfung der Planungsziele, die zum Ergebnis hatte, dass die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen eine Reduzierung erfahren sollten und dass keine Ferienhausgebiete ausgewiesen, jedoch einem höheren Anteil an Wochenendhausgebieten Raum gegeben werden sollte.

Diese Bewertung ergibt sich aus den folgenden Gründen:

- Vermeidung von Konflikten zwischen Wohnbebauung und Ferienhausnutzung,
- Vermeidung hohen Verkehrsaufkommens durch ständigen Wechsel der Nutzer bei Ferienhausnutzung,
- Begrenzte soziale, technische und verkehrliche Infrastruktur,
- Fehlende Versorgungseinrichtungen,
- umfassender Ausbau eines zentralen Abwasserkanalsystems ist nicht geplant,
- Straßen und Wege verfügen über eine begrenzte Kapazität und Belastungsfähigkeit, ein umfassender Straßenausbau ist nicht beabsichtigt,
- Keine wesentliche bauliche Verdichtung aufgrund der Lage in TWSZ III B – Sicherung der Grundwasserneubildung,
- hohen Grünanteil und Waldflächen wahren.

Aufgrund der Reduzierung der Plangebietsgröße, der Größe der Baugebiete und der beabsichtigten zulässigen Grundfläche wurde das Verfahren umgestellt und nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB (20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> Grundfläche) als Bebauungsplan der Innenentwicklung fortgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche berührt werden können, wurden im Rahmen der formellen Beteiligung auch an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.

Die sonstigen Verfahrensvorschriften nach § 13a BauGB werden berücksichtigt bzw. sind gegeben.

### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

#### **§ 3c UVP-Pflicht im Einzelfall**

Sofern in der Anlage 1 für ein Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlüssiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 zu berücksichtigen wären.

Bei den Vorprüfungen ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden. Bei der allgemeinen Vorprüfung ist auch zu berücksichtigen, inwieweit Prüfwerte für Größe oder Leistung, die die Vorprüfung eröffnen, überschritten werden. Für das erstmalige Erreichen oder Überschreiten und jedes weitere Überschreiten der Prüfwerte für Größe oder Leistung gilt § 3b Abs. 2 Satz 1 und 2 und Abs. 3 UVPG entsprechend. Die Durchführung und das Ergebnis der Vorprüfung sind zu dokumentieren.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan allein oder im Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten voraussichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung i.S.d. § 18 BNatSchG ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB entsprechend. Danach wird u.a. von der Umweltprüfung (UVP) nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Anwendung des § 13 a BauGB ist jedoch ausgeschlossen,

- wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen vorbereitet oder begründet wird oder
- wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Hierbei handelt es sich um die „Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind die voraussichtlichen Umwelteinwirkungen *überschlägig* zu prüfen. Bei dieser allgemeinen Vorprüfung handelt es sich um eine Einschätzung des Plangebers (hier Stadt Zossen).

Eine *umfassende* Bestandsaufnahme und Bewertung sämtlicher umweltrelevanten Merkmale kann angesichts überschlägiger Prüfungsanforderungen nicht Gegenstand dieser Vorprüfung sein. Methodisch erfolgt die Vorprüfung verbal-argumentativ, besondere technische Verfahren kommen nicht zur Anwendung.

Da die nachfolgende Prüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt, werden insbesondere die in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien berücksichtigt. Im Übrigen sind die darin aufgeführten Merkmale mit den in Anlage 2 des UVPG genannten Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls inhaltlich weitgehend deckungsgleich.

# 1. Merkmale des Bebauungsplans

insbesondere in Bezug auf:

## 1.1 Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i.S.d. § 14b Abs. 3 UVPG setzt

Der Bebauungsplan „Siedlung Neuhof“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Verzicht auf die Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren befreit nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung einzustellen. Der Bebauungsplan „Siedlung Neuhof“ setzt i.S.d. § 14b Abs. 3 UVPG einen Rahmen über die Zulässigkeit von Vorhaben, da er Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, hier insbesondere zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit von Vorhaben und zur Inanspruchnahme von Ressourcen enthält.

### 1.1.1 Größe von Vorhaben

Rahmensetzungen zur möglichen Größe von Vorhaben trifft der Bebauungsplan durch die Festlegung seines Geltungsbereichs sowie der darin enthaltenen Bauflächen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst nach der Herausnahme der Straßenfläche „Seepromenade“ aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Grundstücke auf der Flur 4 der Gemarkung Neuhof:

7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 31/1, 31/2, 32, 33, 34, 35/1, 35/2, 36, 41, 42, 43, 44, 46, 48, 49/1, 49/2, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 86, 87, 90, 92/2, 95, 97, 98, 99, 100, 101/2, 103/1, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 114, 116, 117, 118, 119, 120, 122, 123, 124, 125, 126, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 138/1, 138/2, 139, 140, 141, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 171, 172, 173, 174, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 193, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 243, 305/1, 305/2, 305/3, 305/4, 305/5, 305/6, 305/7, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 325, 326, 329, 330, 331, 332, 334, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359/1, 359/2, 360, 361, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 379, 380, 381, 382, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 402, 403, 404, 405, 409, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 430, 431, 432, 433, 434/2, 436, 437, 438, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 499, 500, 501, 502, 503, 531, 532, 533, 534, 535, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 628, 629, 630, 631, 632, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 644, 645, 646, 647, 649, 650, 652, 653, 654, 656, 657, 659, 660, 661, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 721, 722, 723, 724, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 757, 758, 759, 760, 764, 765, 774, 775, 776, 777, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785,

786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 809, 810, 813, 814 und Teilflächen der Flurstücke 211, 249, 302, 303, 429, 498, 512, 524, 530, 627, 633.

Folgende Bauflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

Baugebiet	Fläche in m <sup>2</sup>	Max. Anzahl Baugrund- stücke nach Teilung	GR je Baugrund- stück zulässig	Überbau- bare Fläche in m <sup>2</sup>
WA 1	9.509	10	GR I = 120 m <sup>2</sup>	1.200
WA 2	4.751	4	GR I = 120 m <sup>2</sup>	480
WA 3	6.584	7	GR I = 120 m <sup>2</sup>	840
WA 4	6.385	7	GR I = 120 m <sup>2</sup>	840
WA 5	5.801	7	GR I = 120 m <sup>2</sup>	840
WA 6	16.246	18	GR I = 120 m <sup>2</sup>	2.160
WA 7	7.859	7	GR I = 120 m <sup>2</sup>	840
WA 8	3.612	4	GR I = 120 m <sup>2</sup>	480
WA 9	17.120	18	GR I = 120 m <sup>2</sup>	2.160
WA 10	9.562	10	GR I = 120 m <sup>2</sup>	1.200
WA 11	6.432	6	GR I = 120 m <sup>2</sup>	720
WA 12	23.582	24	GR I = 120 m <sup>2</sup>	2.880
WA 13	4.171	5	GR I = 120 m <sup>2</sup>	600
WA 14	8.146	10	GR I = 120 m <sup>2</sup>	1.200
<b>Summe WA</b>	<b>129.761</b>			<b>16.440</b>
SO 1	16.021	18	GR I = 80 m <sup>2</sup>	1.440
SO 2	4.717	5	GR I = 80 m <sup>2</sup>	400
SO 3	5.227	5	GR I = 80 m <sup>2</sup>	400
SO 4	17.609	17	GR I = 80 m <sup>2</sup>	1.360
SO 5	3.691	4	GR I = 80 m <sup>2</sup>	320
SO 6	6.655	9	GR I = 80 m <sup>2</sup>	720
SO 7	10.541	9	GR I = 80 m <sup>2</sup>	720
SO 8	13.035	14	GR I = 80 m <sup>2</sup>	1.120
SO 9	8.437	7	GR I = 80 m <sup>2</sup>	560
SO 10	13.261	8	GR I = 80 m <sup>2</sup>	640
SO 11	11.350	11	GR I = 80 m <sup>2</sup>	880
SO 12	13.635	17	GR I = 80 m <sup>2</sup>	1.360
SO 13	14.106	23	GR I = 80 m <sup>2</sup>	1.840
SO 14	34.875	32	GR I = 80 m <sup>2</sup>	2.560
SO 15	16.728	18	GR I = 80 m <sup>2</sup>	1.440
SO 16	8.529	10	GR I = 80 m <sup>2</sup>	800
SO 17	3.679	5	GR I = 80 m <sup>2</sup>	400

SO 18	1.150	2	GR I = 80 m <sup>2</sup>	160
SO 19	1.784	2	GR I = 80 m <sup>2</sup>	160
<b>Summe SO</b>	<b>205.026</b>			<b>17.280</b>

Die mögliche Größe von Vorhaben wird durch Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Diese wird in den allgemeinen Wohngebieten durch die Festsetzung der Größe der Grundfläche von Gebäuden von maximal 120 m<sup>2</sup> bestimmt, die durch Nebenanlagen um maximal 60 m<sup>2</sup> überschritten werden darf, und der Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das 2. Vollgeschoß als Dachgeschoß auszubauen ist.

In den Sondergebieten ist eine Größe der Grundflächen für Gebäude von maximal 80 m<sup>2</sup> zulässig, die durch bauliche Nebenanlagen um maximal 40 m<sup>2</sup> überschritten werden. Die Höhe der Bebauung wird auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Die Festsetzung der maximal mit Gebäuden zu bebauenden Grundstücksflächen mit Baugrenzen setzt den Rahmen für die mögliche Lage von Vorhaben. Dies ist insbesondere im Norden des Plangebietes von Bedeutung, wo die Baugrenzen zur Freihaltung der Uferschutzzone des Wünsdorfer Sees stellenweise zurückgenommen wurden.

Die Minimale Grundstücksgröße nach Teilungen wird in den allgemeinen Wohngebieten und in den Wochenendhausgebieten mit 750 m<sup>2</sup>/Grundstück festgesetzt.

Die bestehenden Straßen innerhalb der Siedlung Neuhof werden als Verkehrsflächen bzw. als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Ausschlaggebend für die Anwendung des § 13a Abs. 1 Nr. 2 (20.000 bis 70.000 m<sup>2</sup>) ist die zulässige Grundfläche (GR I) nach § 16 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO. Die festgesetzte Grundfläche (GR I) liegt in Summe bei 33.720 m<sup>2</sup> (Berechnung: 16.440 m<sup>2</sup> + 17.280 m<sup>2</sup> = 33.720 m<sup>2</sup>) und erfüllt damit die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB. Hinsichtlich der Begrenzung der möglichen Grundfläche wird der gesetzliche Grenzwert von 70.000 m<sup>2</sup> eingehalten. Der Befürchtung, dass dieser überschritten werden könnte, wird mit der Überarbeitung des Entwurf entgegengewirkt, indem die mögliche Grundfläche für die bauliche Nutzung insbesondere für Wochenendhausgrundstücken weiter reduziert und die Mindestgröße der Wochenendhausgrundstücke erhöht wurde.

### 1.1.2 Standorte von Vorhaben

Hinsichtlich der möglichen Standorte von Vorhaben setzt der Bebauungsplan einen Rahmen durch die Abgrenzung seines Geltungsbereichs, der zulässigen Nutzungen sowie der überbaubaren Flächen. Es besteht eine genaue räumliche Verortung bestimmter Vorhaben innerhalb des Plangebietes.

### 1.1.3 Beschaffenheit von Vorhaben

Die mögliche Beschaffenheit von Vorhaben wird, neben den Festsetzungen zu Nutzungsmaß und Überbaubarkeit, vor allem durch die im Bebauungsplan erfolgte Bestimmung der Art der baulichen Nutzung vorgeprägt.

Die mit Wohnnutzung geprägten Bereiche bzw. die Quartiere, die sich unmittelbar an den Siedlungsbereich von Neuhof anschließen, sollen als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In ihnen sind gemäß § 4 BauNVO folgende Nutzung zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen

Um den Gebietscharakter zu wahren, Störungen zu vermeiden und um die vorhandene Infrastruktur nicht zu überlasten, sollen im Plangebiet Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise und Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sein.

Die Baugebiete, welche vornehmlich durch eine Bungalowbebauung geprägt sind, sollen als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt werden.

In den festgesetzten Sondergebieten sollen gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO Wochenendhäuser zulässig sein. Vereinzelt befinden sich in diesen Sondergebieten Wohngebäude, deren Bestandsschutz bei rechtmäßig errichteter Bebauung jedoch unberührt bleibt.

#### 1.1.4 Inanspruchnahme von Ressourcen

Relevant ist insbesondere die Inanspruchnahme der Ressource Boden. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes können einzelne bislang unbebaute Grundstücke bebaut werden und auf bislang nur in geringem Umfang bebauten Grundstücken zusätzliche Gebäude errichtet werden. Da der tatsächliche Bestand der Bebauung und Versiegelung auf dem Großteil der Grundstücke nicht vermessungstechnisch erfasst wurde und aufgrund des bewaldeten Gebietscharakters auch nicht aus den vorliegenden Luftbildern ermittelt werden kann, bestehen hinsichtlich der mit den Festsetzungen des Bebauungsplans einhergehenden zusätzlichen Überbauungen und Versiegelungen gewisse Unsicherheiten. Nach Ermittlung der Bestandsbebauung ist davon auszugehen, dass in den festgesetzten Baugebieten und den Verkehrsflächen sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans insgesamt 47.183 m<sup>2</sup> zusätzlich überbaut und versiegelt werden können.

Überbauung/Versiegelung in den allgemeinen Wohngebieten:	13.459 m <sup>2</sup>
Überbauung/Versiegelung in den Wochenendhausgebieten:	12.780 m <sup>2</sup>
<u>Verkehrsflächen:</u>	<u>20.944 m<sup>2</sup></u>
Summe	47.183 m <sup>2</sup>

Im Plangebiet sind derzeit verschiedene Waldflächen (Wald im Sinne des § 2 LWaldG)

vorhanden, so dass forstrechtliche Belange direkt berührt werden. Die Umsetzung der in der Planzeichnung dargestellten Nutzungsarten auf aktuell der Waldeigenschaft unterliegenden Flächen, erfordert die Zulassung einer Nutzungsartenänderung (Waldumwandlung) i. S. von § 8 LWaldG. Der Bebauungsplan im Sinne von § 8 Abs. 2 Satz 3 soll forstrechtlich nicht qualifiziert werden. Hiernach wird gemäß Erlass zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 des LWaldG über die Zulassung der Waldumwandlung im nachgeordneten Genehmigungsverfahren (z. B. separate Waldumwandlungsgenehmigung bzw. konzentrierendes Baugenehmigungsverfahren) entschieden.

Nach der im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls als Grundlage für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erstellten Biotoptypenkarte befinden sich ca. 6 ha Waldflächen im reduzierten Geltungsbereich.

Der Bebauungsplan sieht mit seinen Festsetzungen die Inanspruchnahme von ca. 3,7 ha Wald vor. Insgesamt 2,3 ha werden im Plangebiet als Wald festgesetzt und damit dauerhaft gesichert.

Da der Bebauungsplan keine forstrechtliche Qualifizierung erhalten soll, ist auf der Ebene des konkreten Baugenehmigungsverfahrens die Waldumwandlung zu beantragen.

Für die in der Biotoptypenkarte als Wald kartierten Flurstück 182 und 357 liegt bereits eine Genehmigung zur Waldumwandlung vor, die bislang noch nicht vollzogen wurde.

## 2. Merkmale des Vorhabens

Bereits mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) sollte die Neuordnung der Siedlung durch Ausweisung von Wohnbauflächen und Sonderbauflächen für die Erholung vorbereitet werden.

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens und der Auswertung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte eine Überprüfung der Planungsziele. Im Ergebnis sollen die geschützten und bisher unbebauten Waldflächen erhalten werden und die im bisherigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen eine Reduzierung erfahren. Es sollen keine Ferienhausgebiete mehr ausgewiesen, jedoch einem höheren Anteil an Wochenendhausgebieten Raum gegeben werden. Dies begründet sich u. a. aus der Absicht Konflikte zwischen Wohnnutzung und Ferienhaussnutzung sowie ein hohes Verkehrsaufkommen durch den ständigen Nutzerwechsel bei Ferienhäusern zu vermeiden. Die Ausweisung von Wohngebieten sollte gegenüber den Wohnbauflächenausweisungen im FNP aufgrund der begrenzten sozialen, technischen und verkehrlichen Infrastruktur auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Die Straßen und Wege verfügen über eine begrenzte Kapazität und ein umfassender Straßenausbau ist nicht beabsichtigt. Ebenso ist ein genereller Ausbau eines Abwasserkanalnetzes nicht geplant. Zudem fehlt es an Versorgungseinrichtungen, wie bspw. Läden, im Plangebiet bzw. seiner näheren Umgebung. Der Bestandsschutz für vorhandene rechtmäßig errichtete Bebauung bleibt unberührt.

Über dies hinaus gilt es den sensiblen Naturraum zu wahren. Ein hoher Grünanteil und die geschützten und bisher unbebauten Waldflächen sollen erhalten bleiben. Aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone IV (III B) soll hinsichtlich der Sicherung der Grundwasserneubildung keine wesentliche bauliche Verdichtung erfolgen. Zudem zielt der Bebauungsplan darauf ab, dass sich keine weitere Entwicklung in Ufernähe zum Wünsdorfer See ereignet.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Badestelle Neuhof südlich der Seepromenade. Insbesondere aufgrund des Naturraums und der Nähe zum See besitzt das Plangebiet eine hohe Qualität hinsichtlich der geplanten Wohn- und Erholungsnutzung.

Der Charakter einer Waldsiedlung sowie der Erhalt wertvoller Baumsubstanz und Grünflächen soll durch Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und entsprechende grünordnerische Festsetzungen erhalten bleiben.

Tabelle: Merkmale des Vorhabens

		Ja	Nein	Anmerkung
<b>2.1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>			
2.1.1	Kommt es durch das Vorhaben zu mehr als <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 ha Bodenversiegelungen, Aufschüttungen oder Ausgrabungen oder</li> <li>• 2 ha Bodenverdichtungen und damit zu Verlusten oder starken Veränderungen der natürlichen Bodenfunktionen?</li> </ul>	<b>X</b>		Das Plangebiet ist im Bestand zu rund 5-10 Prozent bebaut und versiegelt.  Die maximale Versiegelung durch das Vorhaben beträgt nach den Festsetzungen des Bebauungsplane in den Allgemeinen Wohngebieten maximal 19 Prozent und in den Sondergebieten maximal 13 Prozent.
2.1.2	Sind mit dem Vorhaben bedeutende Änderungen der natürlichen Funktionen, der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte oder der Nutzfunktionen des Bodens gemäß § 2 Abs. 2 BBodSchG verbunden?	<b>X</b>	<b>X</b>	Im Bereich der versiegelten Flächen werden die natürlichen Bodenfunktionen i. S. d. § 2 BBodSchG nicht mehr erfüllt.  Im Plangebiet befindet sich einzig der östliche Teil des Flurstücks 535 im Bereich des Bodendenkmals 130737 (Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Urgeschichte, Siedlung Völkerwanderungszeit)
2.1.3	Erfordert das Vorhaben das Lagern, den Umgang, die Nutzung oder die Produktion von gefährlichen Stoffen i. S. des Wasserhaushaltsgesetzes, Gefahrgütern i. S. des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiver Stoffe?		<b>X</b>	Kann aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der Nutzung ausgeschlossen werden.
	Wenn ja: Sind die Mengenschwellen des Abschnitts 9. der 4. BImSchV oder der VAwS überschritten?		<b>X</b>	
2.1.4	Erfordert das Vorhaben den Bau zusätzlicher Anlagen für Energieversorgung, Wasser, Abwasser oder zur Beseitigung von Abfall (Anlagen zur Verbrennung oder Deposition von Abfällen) oder die wesentliche Änderung einer derartigen Anlage?		<b>X</b>	Im Plangebiet sind verschiedene Leitungen der Versorgungsträger vorhanden, die im öffentlichen Straßenraum verlaufen und erhalten werden sollen. Erweiterungen der Anlagen und Netze sind nach derzeitigem Planungsstand nicht geplant. Gesonderte Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.
2.1.5	Erfordert das Vorhaben den Bau zusätzlicher Verkehrswege?		<b>X</b>	Das Plangebiet wird über die bestehenden, an das Gebiet angrenzenden Straßen erschlossen.

2.1.6	Führt der Bau oder der Betrieb des Vorhabens zu einer Erhöhung des Verkehrs auf der nächstgelegenen öffentlichen Straße um 50 %?		<b>X</b>	Für das Plangebiet wurde keine Verkehrsuntersuchung erstellt. Da der Großteil Grundstücke in der Siedlung Neuhoﬀ bereits aktuell als Wohngrundstücke bzw. als Erholungsdomizile genutzt werden, geht die Stadt davon aus, dass bei der mit dem Bebauungsplan geplanten Verdichtung ein maximal 10-20 prozentiger Anstieg der Verkehrsmenge im Plangebiet einhergehen wird.
<b>2.2</b>	<b>Luft</b>			
2.2.1	Werden die Mengenschwellen nach Nr. 4.6.1.1 der TA Luft 2002 (Anlage 1) überschritten? Wenn ja, welche? Ist eine Vorbelastungsmessung oder Ausbreitungsrechnung notwendig?		<b>X</b>	Aufgrund der geplanten Nutzung auszuschließen.
2.2.2	Werden andere als nach Nr. 2.2.1 zu berücksichtigende Stoffe in erheblichem Umfang emittiert? Schadstoffe für die in TA Luft kein Immissionswert genannt? Gerüche?		<b>X</b>	Aufgrund der geplanten Nutzung auszuschließen.
<b>2.3</b>	<b>Wasser</b>			
2.3.1	Erfordert das Vorhaben die Erteilung oder Änderung einer Erlaubnis für das Benutzen (z. B. Entnehmen oder Einleiten) eines Gewässers (Grundwasser, Oberflächengewässer)?		<b>X</b>	Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse möglich. Eine Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt nicht, da es auf den nicht bebauten Teilen der Baugrundstücke und der Verkehrsflächen versickern kann.
2.3.2	Ist für die Indirekteinleitung eine Vorbehandlungsanlage notwendig, die nicht nur bauartzugelassen ist?		<b>X</b>	
2.3.3	Erfordert das Vorhaben einen genehmigungspflichtigen Ausbau eines Gewässers (z. B. Uferbefestigung, Bau von Kaianlagen oder Dämmen)?		<b>X</b>	
2.3.4	Werden im Zuge des Vorhabens Anlagen in oder an oberirdischen Gewässern errichtet oder verändert?		<b>X</b>	Im Uferbereich des Wünsdorfer Sees und innerhalb des Landschaftsschutzgebietes werden keine baulichen Anlagen errichtet.

<b>2.4</b>	<b>Abfall/Boden</b>			
2.4.1	Führt die Umsetzung des Vorhabens zur Entstehung von jährlich mehr als 2000 t von überwachungsbedürftigen oder mehr als 20 t besonders überwachungsbedürftigen Abfällen, die beseitigt werden müssen?		X	Aufgrund der geplanten Nutzung auszuschließen.
<b>2.5</b>	<b>Lärm etc.</b>			
2.5.1	Bringt das Vorhaben erhebliche zusätzliche Belastung der Umgebung durch Geräusche, Erschütterungen, Wärme, Strahlen oder ähnliches?  Wenn ja: Angaben zur Art, Ausmaß, Dauer, Häufigkeit etc.		X	Es wurde keine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen nicht vorbelastet. Eine erhebliche Lärmbelastung ist aufgrund der geplanten geringen Siedlungsdichte und der Art der geplanten baulichen Nutzung auszuschließen
<b>2.6</b>	<b>Unfälle</b>			
2.6.1	Werden bei der Errichtung oder beim Betrieb der Anlage die in Spalte 4 des Anhangs 1 der 12. BImSchV genannten Mengenschwellen überschritten?		X	Aufgrund der geplanten Nutzung auszuschließen.
2.6.2	Ist mit dem Vorhaben ein Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologie, verbunden?		X	Aufgrund der geplanten Nutzung auszuschließen.
<b>2.7</b>	<b>Andere anlagenbezogene Faktoren</b>			
	z. B. könnte das Vorhaben eine besondere Betroffenheit der Bevölkerung auslösen?		X	Aufgrund der geplanten Nutzung auszuschließen.

## 2.8 Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst

Grundsätzlich kann der Bebauungsplan „Siedlung Neuhof“ alle übergeordneten Pläne und Programme, die für sein Plangebiet relevante Darstellungen, Aussagen oder Ziele beinhalten, beeinflussen. Der Charakter einer möglichen Beeinflussung besteht im Wesentlichen darin, dass der Bebauungsplan zur Verwirklichung der übergeordneten Planungsziele entweder einen Beitrag leisten kann (positiv oder negativ) oder für diese nicht relevant ist. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die geplanten Nutzungen auf übergeordnete Planungen zwangsläufig nur begrenzte Auswirkungen haben können.

### Gemeinsame Landesplanung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin /Brandenburg hat mit Schreiben vom 18.04.2023 mitgeteilt, dass derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen ist. Eine endgültige Beurteilung der Planung sei jedoch erst nach Konkretisierung der

textlichen Festsetzungen möglich.

### Regionalplanung

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat mit Schreiben vom 31.03.2023 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan „Siedlung Neuhof“ mit den Belangen der Regionalplanung übereinstimmt.

### Flächennutzungsplan

Die geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und von Waldflächen sind nicht-unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Zossen entwickelbar.

Aufgrund der geplanten Änderungen der Baugebiets- und Waldfestsetzungen im Bebauungsplan ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB(2) kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

### Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Im Bereich des Plangebietes befindet sich der festgesetzte Bebauungsplan „Feriencamp Märkischer Weg 53“. Dieser wird vom Bebauungsplan „Siedlung Neuhof“ nicht überplant, sondern sein Geltungsbereich ausgespart. Der Bebauungsplan „Feriencamp Märkischer Weg 53“ setzt ein Sondergebiet, das der Erholung dient, gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ sowie das Maß der baulichen Nutzung mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und zwei Vollgeschossen fest. Des Weiteren erfolgt die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche.

Ebenfalls aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Siedlung Neuhof“ ausgespart wird der an der westlichen Geltungsbereichsgrenze gelegene, festgesetzte Bebauungsplan Nr. 01/11 „Alternatives Heil- und Erholungsvorhaben“. Der Bebauungsplan setzt zwei Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Heilbehandlung, Kultur, Sport, Beherbergung, Gastronomie und Wohnen für Betriebsinhaber sowie das Maß der baulichen Nutzung mit einer zulässigen GRZ von 0,2, einer Gebäudehöhe von 7 m über Höhenbezugspunkt, welcher der Geländeoberkante entspricht, sowie einem Vollgeschoss fest. Die Sondergebiete sind in mehrere überbaubare Grundstücksflächen gegliedert. Des Weiteren sind öffentliche Straßenverkehrsflächen, eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parken und Zufahrt“, private Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bäume zur Erhaltung festgesetzt.

## **2.9 Die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung**

### **2.9.1 Förderung der nachhaltigen Entwicklung**

Der Entwurf vom 30.05.2023 zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) <sup>1</sup> wurde am 07.07.2023 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschlossen und formuliert ein Leitbild Zossen 2045 unter dem Motto „Vom kontroversen „weiter so“ zur nachhaltigen Transformation“. Das Kernziel liegt somit in der Nachhaltigen Entwicklung von Städten und Regionen, was konkret für Zossen kurze Wege, eine Reduzierung des Autoverkehrs, hochwertige öffentliche Räume, eine Verbesserung der Nahversorgung, sanfter und ökologischer Tourismus, Erhalt der Kulturlandschaft, regionaltypisches Bauen im Bestand und die Integration erneuerbarer Energien bedeutet. Die aufgestellten Leitziele sollen Politik und Verwaltung gleichermaßen als Grundlage für weitere Planungen, Konzepte, Umsetzungen und Investitionen dienen. Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Im Entwurf zum INSEK vom 30.05.2023 werden vier Handlungsfelder aufgestellt, die durch entsprechende Maßnahmen die Umsetzung koordinieren.

Handlungsfeld 1: Zossens Entwicklung vorausschauend steuern (Stadt- und Landschaftsräumliche Struktur, Zentren und Siedlungsentwicklung)

Handlungsfeld 2: Zusammenleben in Zossen stärken (Bildung und Soziale Infrastruktur, Nahversorgung, Freizeit und Zivilgesellschaft)

Handlungsfeld 3: Zossen profilieren (Alleinstellung, Tourismus und Wirtschaftsentwicklung)

Handlungsfeld 4: Nachhaltig unterwegs in Zossen (Mobilität, Klima, Energie und Digitalisierung)

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Siedlung Neuhof“ ist insbesondere das Handlungsfeld 1 relevant. Der Bebauungsplan fördert eine vorausschauende Entwicklung Zossens. Aufgrund der Lage und der landschaftlichen Situation und in gewisser Entfernung zum Zentrum des Ortsteils Wünsdorf soll mit dem Bebauungsplan die Wohnungsentwicklung in der Siedlung Neuhof gesteuert und moderat erfolgen sowie die Erholungsnutzung für Wochenendhäuser gesichert werden. Damit soll auch der begrenzt verfügbaren Infrastruktur Rechnung getragen werden.

Dem Leitziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird Rechnung getragen. Die erzielbare bauliche Dichte trägt dabei dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung und vermeidet die Inanspruchnahme von bislang nicht besiedelten Flächen im Außenbereich.

Schließlich dient die Reaktivierung brachliegender Bauflächen auch der Werterhaltung der bestehenden baulichen und erschließungstechnischen Anlagen und der für deren Herstellung und Instandhaltung bereits getätigten Investitionen. Auch dies ist ein Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung.

---

<sup>1</sup> <https://www.zossen.de/insek/>

### 3. Merkmale der möglichen Auswirkungen der Planung

Die Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- Qualitäts- und Schutzkriterien zu beurteilen. In die Betrachtung der Empfindlichkeit des möglicherweise beeinträchtigten Gebietes sind die jeweils relevanten Vorbelastungen im Sinne einer Status-quo-Betrachtung ebenso mit einzu- beziehen wie mögliche kumulative Wirkungen und mögliche Wechselwirkungen mit gleicharti- gen Vorhaben, zumindest insoweit sie offensichtlich sind.

In nachfolgender Tabelle werden die Merkmale der möglichen Auswirkungen der Planung zu- sammengefasst dargestellt, insbesondere in Bezug auf:

- Die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Unumkehrbarkeit der Auswirkungen
- in Bezug auf den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen
- in Bezug auf die Risiken für die Umwelt , einschließlich der menschlichen Gesundheit
- den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen in Bezug auf die Bedeu- tung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets

		Ja	Nein	Anmerkung zur Betroffenheit
<b>3.1</b>	Befindet/Befinden sich im Einwirkungsbereich des Vorhabens:			
<b>3.1.1</b>	Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Bestandteile der Natur nach der FFH-RL und der Vogelschutz-RL?		<b>X</b>	Das Plangebiet liegt weder in einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung nach FFH-Richtlinie (gemäß Richtlinie 92/43/EWG) oder einem Europäische Vogelschutzgebiet (Special Protection Area SPA gemäß Richtlinie 79/409/EWG, EG-Vogelschutz-Richtlinie).
<b>3.1.2</b>	Ein Naturschutzgebiet?		<b>X</b>	
<b>3.1.3</b>	Ein Nationalpark?		<b>X</b>	
<b>3.1.4</b>	Ein Biosphärenreservat?		<b>X</b>	
<b>3.1.5</b>	Ein Landschaftsschutzgebiet?		<b>X</b>	Nach Änderung des Geltungsbereichs befindet sich das LSG außerhalb des Plangebietes.
<b>3.1.6</b>	Ein Naturpark?		<b>X</b>	
<b>3.1.7</b>	Ein gesetzlich geschütztes Biotop mit einer Fläche von mehr als 1000 m <sup>2</sup> ?		<b>X</b>	

		Ja	Nein	Anmerkung zur Betroffenheit
<b>3.1.8</b>	Ein Wasserschutzgebiet gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes	<b>X</b>		Das Plangebiet befindet sich zum großen Teil in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) IV (bzw. IIIB) des Wasserwerkes Lindenbrück. Die Schutzgebietsausgrenzung basiert auf dem Kreistagsbeschluss Zossen Nr. 0058 vom 30.06.1986. Dieser setzt für die Trinkwasserschutzzone IV keine Nutzungseinschränkungen fest, die den Bebauungsplan beeinflussen. Zum damaligen Zeitpunkt existierte die Unterteilung in Schutzzone III A und III B noch nicht. Nach aktueller Rechtslage ist die Trinkwasserschutzzone IV als Schutzzone III B zu werten.
<b>3.1.9</b>	Ein Gebiet, in dem die in nationalen Vorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind?		<b>X</b>	
<b>3.1.10</b>	Ein schutzwürdiges Geotop, das in das Landschaftsprogramm der Landes Brandenburg aufgenommen wurde?		<b>X</b>	
<b>3.1.11</b>	Ein geplantes Wohngebiet?	<b>X</b>		Im BP wurden entsprechend Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.
<b>3.1.12</b>	Ein in amtlichen Listen oder Karten verzeichnetes Denkmal, Denkmalensemble, Bodendenkmal oder ein als archäologisch bedeutsam eingestuftes Gebiet?	<b>X</b>		Keine Baudenkmale im Plangebiet vorhanden, ein geringfügiger Teil des Geltungsbereichs wird von einem Bodendenkmal berührt.
<b>3.2</b>	Ist die Umgebung des Vorhabens aus anderen Gründen besonders ökologisch empfindlich?		<b>X</b>	
<b>3.3</b>	Sind in der Umgebung des Vorhabens andere Vorhaben mit Auswirkung auf die o. a. Gebiete vorhanden?		<b>X</b>	Nicht bekannt
<b>3.4</b>	Sind grenzüberschreitende Wirkungen zu erwarten?		<b>X</b>	
<b>3.5</b>	Soll das Vorhaben errichtet werden in einem Bereich, der bereits durch frühere oder jetzige Nutzung belastet ist (Boden, Wasser etc.)?	<b>X</b>		Ein Großteil der Grundstücke im Geltungsbereich weist Vorbelastungen durch Bebauung und Versiegelung auf.
<b>3.6</b>	Soll das Vorhaben in einem Bereich errichtet werden, der landschaftlich besonders reizvoll oder empfindlich ist?		<b>X</b>	Das Plangebiet südlich des Wünsdorfer Sees weist aufgrund der bestehenden Vorbelastung keine besonderen Empfindlichkeiten gegenüber einer maßvollen Nachverdichtung auf.

		Ja	Nein	Anmerkung zur Betroffenheit
<b>3.7</b>	Liegt das Vorhaben in einem Bereich, wo es für eine große Anzahl von Personen weit sichtbar ist?		<b>X</b>	Das Plangebiet liegt innerhalb des bewaldeten Siedlungsbereich von Neuhoﬀ und ist nur von unmittelbar angrenzenden Straßen sichtbar.
<b>3.8</b>	Ist zu erwarten, dass das Vorhaben mit der benachbarten (vorhandenen oder geplanten) Nutzung in Konflikt geraten könnte wegen <ul style="list-style-type: none"> <li>• land-, forst-oder fischereiwirtschaftlicher Nutzung,</li> <li>• Verkehr, Ver- oder Entsorgung,</li> <li>• Erholungsnutzung,</li> <li>• Wohnungsnutzung oder</li> <li>• sonstiger wirtschaftlicher oder öffentlicher Nutzungen?</li> </ul>	<b>X</b>		Nutzungskonflikte sind stellenweise nur mit forstwirtschaftlichen Nutzungen zu erwarten.
<b>3.9</b>	Ist zu erwarten, dass durch das Vorhaben beeinträchtigt werden kann <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Reichtum oder die Qualität vom Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes?</li> <li>• die Regenerationsfähigkeit vom Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes?</li> </ul>	<b>X</b>	<b>X</b>	Zusätzliche Versiegelung von Boden auf privat genutzten Grundstücken , deren Böden durch Bebauung, Versiegelung und Teilverseidelungen anthropogen überformt sind.  Der Verlust und die Umwandlung vorhandener Waldbestände kann nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden und erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren an anderer Stelle.

## 4 Ausmaß der möglichen Auswirkungen

Es ergeben sich durch das Vorhaben anlage-, bau- und betriebsbedingte Projektwirkungen. Die Beeinträchtigungen wirken sich Großteils auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und Boden. Für das Schutzgut Landschaft ergeben sich aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben.

Zur Untersuchung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wurden Artenschutzbeiträge erstellt<sup>2</sup>.

### 4.1 Anlagebedingte Projektwirkungen

#### Anlagebedingte Flächenverluste und -veränderungen

- Durch den Bau der Gebäude und deren Erschließung werden Flächen versiegelt. Betroffen sind mit Waldbäumen (Kiefern) bestandene Grundstücksflächen, unversiegelte Straßen und Wegeflächen sowie einzelne Waldbäume innerhalb der bestehenden Verkehrsflächen.
- Gefährdung im Plangebiet vorkommender Höhlenbrüter planbedingter Fällung von Höhlenbäumen.

#### Anlagebedingte Barrierewirkungen und Flächenzerschneidung

- Es sind keine anlagebedingten Flächenzerschneidungen zu erwarten, da keine Flächen, die dem Biotopverbund dienen könnten, im Plangebiet vorhanden sind oder an dieses angrenzen.

#### Anlagebedingte Veränderung natürlicher Standortfaktoren (Wasserregime, Boden, Lokalklima)

- Anlagebedingte Veränderungen sind die Erhöhung des Versiegelungsgrades. Eine Beeinträchtigung des Wasserhaushalts wird vermieden, da das Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes versickert wird.

### 4.2 Baubedingte Projektwirkungen

#### Baubedingte Flächeninanspruchnahme und -veränderung

- Lagerung von Baumaterial (Erdaushub)
- Baustelleneinrichtung, Arbeitsstreifen
- Baufeld für Neubau von Gebäuden und deren Erschließung
- Neugestaltung der Außenanlagen

#### Baubedingte Störungen

- zeitlich begrenzte Erhöhung der Belastungen durch Lärm, optische Reize und Erschütterungen
- Fluchtreaktionen von Vogelarten sind kleinräumig durch Erschütterungen, optische Reize

---

<sup>2</sup> Dr. Carsten Hinnerichs: Plangebiet Siedlung Wünsdorf-Neuhof Faunistische Untersuchungen 2023  
Günther Walczak: Stadt Zossen, Ortsteil Wünsdorf, Bebauungsplan „Siedlung Neuhof“  
Fledermauserfassung 2023

oder besondere Schallereignisse zu erwarten

#### **Baubedingte stoffliche Emissionen (Schad- und Nährstoffeinträge einschl. Verlust von Betriebsstoffen u. ä.)**

- Verluste von Betriebsstoffen sind nach den geltenden Technischen Normen auszuschließen
- Durch die Bautätigkeit kommt es temporär zu einer Erhöhung von Luftschadstoffen durch die Baumaschinen und Stäube. Durch die Lage an der Luftaustauschbahn (Bahntrasse) ist das Gebiet gut durchlüftet. Es kommt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

#### **Baubedingte Zerschneidung und/oder Barrierewirkung**

- Es sind keine maßgeblichen Zerschneidungswirkungen und/ oder Barrierewirkungen zu erwarten, da keine Leitlinien oder Flächen des Biotopverbundes beansprucht werden.

### **4.3 Betriebsbedingte Projektwirkungen**

Aufgrund der im Bebauungsplan geplanten Nutzungen sind keine betriebsbedingten Projektwirkungen erkennbar, die geeignet sind erhebliche betriebsbedingte Wirkungen hervorzubringen.

### **4.4 Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden oder vermindert werden**

Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen durch das Vorhaben werden zahlreiche Vorkehrungen durchgeführt.

#### **Vermeidungsmaßnahmen:**

- V1: Begrenzung und Steuerung der Bauzeiten
- V2: Schonende Baudurchführung
- V3: Begutachtung von Waldbäumen mit dauerhaft geschützten Lebensstätten, Begrenzung der Baufelder

Da eine Festsetzung der Maßnahmen im Bebauungsplan aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs bei den geplanten Artenschutzmaßnahmen nicht möglich ist, werden diese im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Mit Umsetzung der Maßnahmen für Avifauna und Fledermäuse kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Artenschutzes ausreichend berücksichtigt werden

### **4.5 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)**

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.

Werden Bäume mit dauerhaft geschützten Lebensstätten (Baumhöhlen) gefällt, sind für den Verlust je Höhle zwei Ersatznistkästen am auf dem Grundstück verbleibenden Waldbaumbestand anzubringen.

#### **4.6 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Nicht relevant.

#### **4.7 Schwere und Komplexität der Auswirkungen**

Bei der Beurteilung der Schwere und Komplexität der Auswirkungen ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet durch die bestehende Siedlung und Verkehrserschließung vorbelastet ist. Durch die geplante bis zu 19-prozentige Überbauung des Plangebietes mit Gebäuden und Verkehrsflächen und dem beabsichtigten Erhalt von Wald auf unbebauten Grundstücken stehen kaum Flächen zum Ausgleich der Eingriffsfolgen für die abiotischen Schutzgüter sowie für Begrünungsmaßnahmen zur Verfügung.

Sämtliche Eingriffe werden auf der Grundlage eines grünordnerischen Fachgutachtens (GOF) naturschutzfachlich entsprechend den Vorgaben des BNatSchG ermittelt. Die naturschutzfachlichen Erfordernisse werden im Rahmen des GOF voll berücksichtigt bzw. können entsprechend den gesetzesfachlichen Vorgaben geregelt werden.

#### **4.8 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen**

Die oben skizzierten Auswirkungen auf UVP-relevante Schutzgüter sind vorhersehbar und nicht vermeidbar. Mit weiteren erheblichen Umweltauswirkungen wird nicht gerechnet. Negative Umweltauswirkungen werden bestmöglich vermieden oder minimiert, so dass keine negativen Beeinträchtigungen verbleiben.

#### **4.9 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen**

Die Umweltauswirkungen durch Beseitigung bestehender Vegetationsstrukturen (Entnahme von Einzelbäumen) sind innerhalb planbarer Zeiträume reversibel.

Insgesamt können die vorhabensbedingten Umweltauswirkungen durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen, wie z. B. Begrünungsmaßnahmen bzw. Erhalt des vorhandenen Waldbaumbestands vermindert werden.

Die baubedingten Auswirkungen sind nur temporär während der Bauphase vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen auf Arten und Lebensräume im engeren Umfeld der Baumaßnahme können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen ausgeschlossen werden und es kommt hierdurch zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen betroffener Arten.

### **5. Ergebnis der allgemeinen, überschlägigen Vorprüfung zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan „Siedlung Neuhof“ dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Schaffung von Planungsrecht für die Bebaubarkeit der Siedlung Neuhof in Teilbereichen mit Wohnhäusern und für die überwiegenden Teilbereiche der Siedlung für Wochenendhausbebauung, welche auch weiterhin der Erholung dienen sollen.

Das städtebauliche Leitbild der Stärkung der Innenentwicklung hat durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte von 2006 im BauGB seinen gesetzgeberischen Niederschlag gefunden. Planungsvorhaben in diesem Sinne betreffen zwangsläufig zumeist Gebiete mit Vorbelastungen, Gemengelagen und sensiblen Umfeldnutzungen sowie den daraus resultierenden Konfliktpotenzialen. Gleichzeitig wirkt die Innenentwicklung jedoch dem extensiven Flächenverbrauch und der weiteren Landschaftszerschneidung entgegen und ist ressourcenschonend, da die bereits vorhandene Infrastruktur optimal genutzt werden kann.

Auf Grund der überschlägigen Vorprüfung zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes ist zu erkennen, dass sich mögliche Umweltauswirkungen der Planänderung im Wesentlichen eine gegenüber dem derzeitigen Zustand deutlich höhere Bodenversiegelung im Plangebiet ergeben können. Mit der Festsetzung einer maximal zu bebauenden Grundfläche (GR) und der Begrenzung der maximal versiegelbaren Verkehrsflächen im Bebauungsplan wird eine insgesamt ca. 15-prozentige Überbauung im Plangebiet ermöglicht, die voraussichtlich jedoch nicht vollständig ausgeschöpft wird, da davon auszugehen ist, dass nicht alle Eigentümer ihre Grundstücke teilen werden.

In qualitativer Hinsicht sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden dahingehend zu relativieren, dass es sich bei den meisten Grundstücken um bereits stark anthropogen überformte Flächen ohne herausgehobene Bedeutung für den Naturhaushalt handelt.

Außerdem ist darauf zu verweisen, dass die Ausweisung von Sondergebieten der geplanten Größenordnung im Außenbereich – im Vergleich mit der hier vorgenommenen Innentwicklung – mit quantitativ wesentlich größeren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden wären.

Ein möglicher Verlust von Waldbäumen auf Privatgrundstücken ist im Plangebiet nicht auszugleichen, da die Stadt Zossen über keine Baumschutzsatzung verfügt und die Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming aufgrund des festgesetzten Gebietscharakters nicht zur Anwendung kommt.

Durch die Festsetzung eines Pflanzgebotes für Bäume und Sträucher in den geplanten Baugebieten kann jedoch ein Mindestanteil an raumwirksamer Vegetation im Plangebiet dauerhaft gesichert werden. Hierfür sind in den Baugebieten pro 120 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, gebietstypischer, standortgerechter, großkroniger Baum und je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 50 m<sup>2</sup> gebietstypische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen.

Sofern Lebensstätten geschützter Vogelarten betroffen sind, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechender Ersatzquartiere (Nisthilfen) nachzuweisen. Negative Auswirkungen auf Bestände oder Populationen geschützter Arten sind nicht zu erwarten.

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

Ein bestimmtes, unabänderlich einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegendes Vorhaben wird durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet oder begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Siedlung Neuhof“ wird im Ergebnis der Vorprüfung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben. Die Planung ist weder in Bezug auf die Risiken für die Umwelt und die menschliche Gesundheit noch bezüglich ihres Umfangs und ihrer räumlichen Ausdehnung von besonderer Bedeutung.

Aufgrund des Umfangs und der räumlichen Begrenztheit der zu erwartenden Auswirkungen ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.