



**Stadt
Zossen**
Bebauungsplan
„Wohnen am Stadtpark“

**Begründung
Entwurf**



IDAS Planungsgesellschaft mbH
Goethestraße 18
14943 Luckenwalde
Tel. 03371 68 957 - 0
Fax 03371 68 957 - 29

23. Juni 2025

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsgegenstand	6
1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	6
2 Beschreibung des Plangebietes	6
2.1 Räumliche Lage	6
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
2.3 Gebiets-/Bestandssituation	7
2.4 Erschließung	8
2.5 Planunterlage	12
3 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	12
3.1 Landes- und Regionalplanung	12
3.2 Landschaftsplan	15
3.3 Flächennutzungsplan	16
3.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	17
3.4.1 Landschaftsschutzgebiet	17
3.4.2 FFH-Gebiet	17
3.4.3 50m Freihaltung Uferzone	18
3.4.4 Geschützte Biotope	18
3.5 Trinkwasserschutz	19
3.6 Überschwemmungsgebiete	19
3.7 Denkmalschutz	19
3.7.1 Bau- und Bodendenkmale	19
3.7.2 Technisches Denkmal	19
3.7.3 Gartendenkmal	19
3.8 Waldflächen	20
3.9 Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming	21
3.10 Artenschutz	22
3.11 Immissionsschutz	25
3.12 Altlasten	26
3.13 Benachbarte Bebauungspläne	26
II. Planinhalte und Planfestsetzungen	27
4 Planinhalt	27
4.1 Intention der Planung	27
4.2 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung	27
5 Wesentlicher Planinhalt (Festzungsumfang)	28
5.1 Art der baulichen Nutzung	28

5.2 Maß der baulichen Nutzung	28
5.3 Bauweise	30
5.4 Verkehrsfläche	30
5.5 Öffentliche und private Grünfläche	30
5.6 Fläche für Wald	31
5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	31
5.8 Hinweise	32
6 Flächenbilanz	33
III. Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	34
7 Stadtplanerische Auswirkung	34
8 Auswirkungen auf die Umwelt	34
9 Soziale Auswirkungen	34
10 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen.....	35
11 Auswirkungen auf die Infrastruktur.....	35
IV. Umweltbericht	37
12 Einleitung.....	37
12.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Zielen des Bauleitplans	37
12.2 Art und Umfang des Vorhabens	37
12.3 Bedarf an Grund und Boden.....	37
12.4 Erneuerbare Energien und Energieeffizienz.....	38
12.5 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung	38
13 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	41
13.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	41
13.1.1 Schutzgut Mensch	41
13.1.2 Schutzgut Boden/Fläche	41
13.1.3 Schutzgut Wasser.....	43
13.1.4 Schutzgut Klima und Luft	44
13.1.5 Schutzgut Biotope, Wald und Arten	44
13.1.6 Schutzgut Landschaftsbild	48
13.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	49
13.1.8 Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz.....	49
13.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	50
13.2.1 Schutzgut Mensch	50
13.2.2 Schutzgut Boden/Fläche	50

13.2.3	Schutzgut Wasser.....	52
13.2.4	Schutzgut Klima und Luft.....	53
13.2.5	Schutzgut Biotope, Wald und Arten	54
13.2.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	57
13.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	57
13.2.8	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt.....	58
13.2.9	Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen zwischen den einzelnen Schutzgütern	58
13.3	Bei Nichtdurchführung der Planung	59
13.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	59
14	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	60
14.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen während der Planungsphase.....	60
14.2	Bauvorhabenbedingte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ..	61
14.3	Nutzungsbedingte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	61
14.4	Artenschutzrelevante und vorgezogene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	62
14.5	Zusammenfassung der erheblichen Konflikte	62
14.6	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	62
14.6.1	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen	62
14.6.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	63
14.6.3	Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets	64
14.6.4	Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets	65
14.7	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	66
15	Zusätzliche Angaben	68
15.1	Vorgehensweise zur Umweltprüfung	68
15.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	68
15.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	69
V.	Verfahren	73
16	Verfahrensablauf	73
VI.	Rechtsgrundlagen / Quellenverzeichns	75
VII.	Anhang	78
17	Textliche Festsetzungen	78
18	Planzeichnung (skaliert)	79
19	Legende zur Planzeichnung	80
VIII.	Anlage	81

Tabellen

Tab 1.: Übersicht über die Biotop- und Nutzungstypen	8
Tab 2.: Überplante Waldflächen	20
Tab 3.: Flächenbilanz.....	33
Tab 4.: Maximale Versiegelung im Geltungsbereich.....	38
Tab 5.: Vorkommen der Brutvögel	46
Tab 6.: Bestand Versiegelung.....	51
Tab 7.: Planung Versiegelung.....	51
Tab 8.: Zusammenfassung erheblicher Konflikte.....	62
Tab 9.: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	66

Abbildungen

Abb. 1.: Lage des Bebauungsplanes innerhalb des Stadtgebietes Zossen	7
(Ohne Maßstab).....	
Abb. 2.: Städtebauliche Intention (Konzept).....	9
Abb. 3.: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan – 3. Fortschreibung –	16
der Stadt Zossen	
Abb. 4.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan – 3. Änderung	16

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hatte am 23.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen am Stadtpark“ beschlossen (Beschluss-Nr. 005/19).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen am Stadtpark“ liegt südöstlich der Friesenstraße und erstreckt sich bis hin zum Notte-Kanal der Stadt Zossen. Planungsrechtlich ist der Geltungsbereich dem Außenbereich zuzuordnen.

Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Innerhalb des Plangebietes befinden sich ehemalig genutzte Wochenendhäuser sowie Wald im Sinne des LWaldG.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Bebauung von Wohnnutzungen ermöglicht werden. Dabei sollen die o.g. Wochenendhäuser überplant werden. Des Weiteren soll ein Teilbereich der vorhandenen Waldflächen in eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage geändert werden.

Der Bebauungsplan ist im Besonderen erforderlich, um die Flächen, welche bereits anthropogen vorbelastet sind, weiter zu nutzen und den Standort als Wohngebiet zu sichern.

Dies betrifft insbesondere die Flächen entlang der Friesenstraße und trägt auch den Vorstellungen bzw. Zielen der Landesplanung Rechnung. Danach können bestehende Wochenendhäuser in Wohnnutzungen (Z. 5.3 LEP HR) umgewandelt werden. In Verbindung mit der seit Jahren andauernden hohen Nachfrage an Wohnraum, innerhalb des Stadtgebietes Zossen, ist diese Fläche für eine maßvolle Erweiterung des Wohnraumangebotes städtebaulich sinnvoll.

Des Weiteren soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der südlich angrenzende Stadtpark ebenfalls maßvoll erweitert werden. Dies ist erforderlich um auch das Erholungsangebot für die Stadt Zossen zu fördern. Aufgrund der besonderen Situation am Notte-Kanal und vorhandenen Schutzgebieten sowie geschützten Biotope soll die Parkanlage lediglich im südlichen Geltungsbereich erweitert werden. Innerhalb dieser Flächen befindet sich ebenfalls eine ehemals anthropogen genutzte Fläche, welche in Form einer kleinstrukturierenden Anlegestelle gleich kommt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Hierzu wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher Bestandteil dieser Begründung ist.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet der Stadt Zossen des Landkreises Teltow-Fläming. Der Geltungsbereich befindet sich im nördlichen Bereich der Stadt Zossen und erstreckt sich an der Friesenstraße bis zum Notte-Kanal.

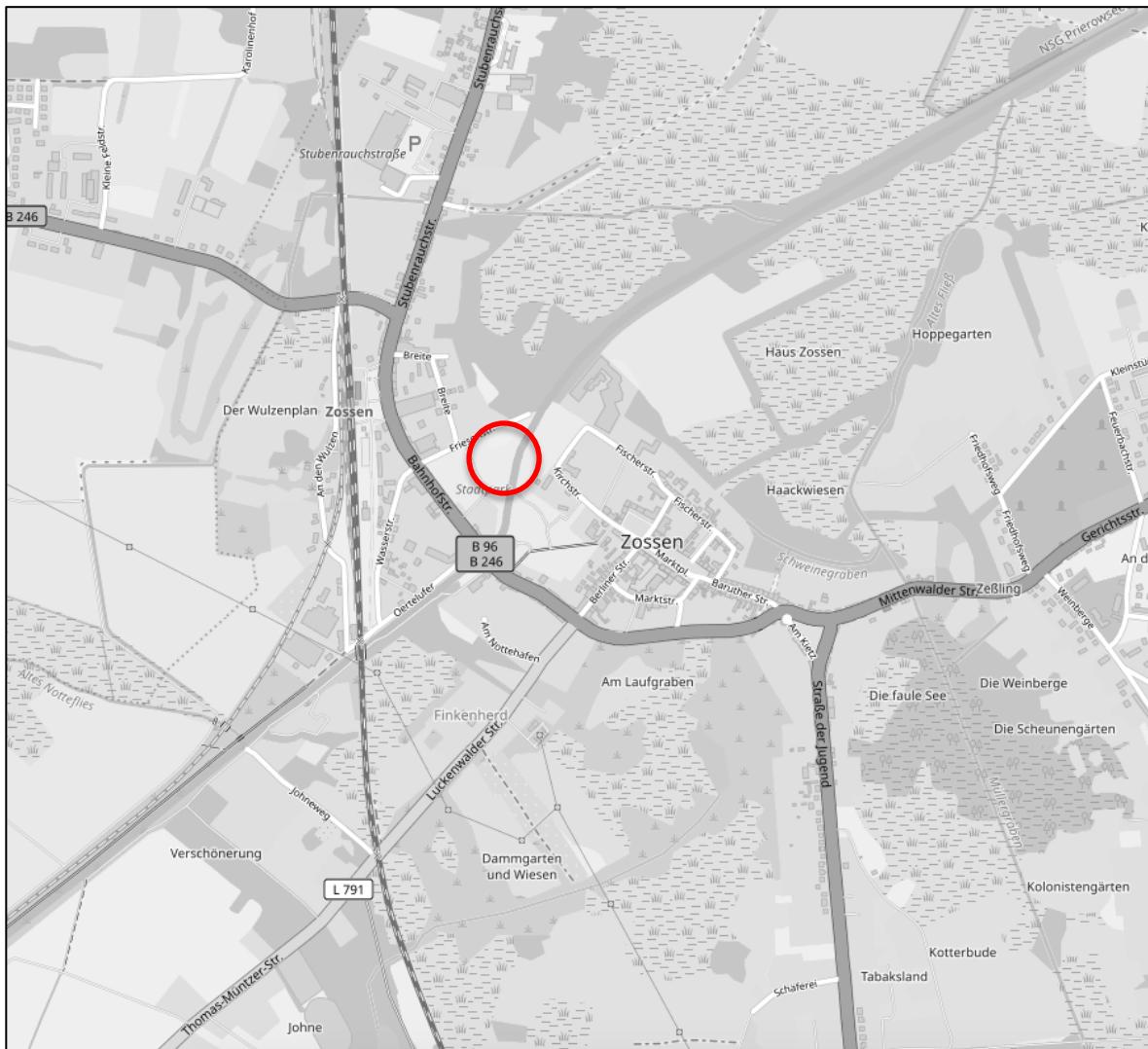


Abb. 1.: Lage des Bebauungsplanes innerhalb des Stadtgebietes Zossen (Ohne Maßstab)
(Quelle: OpenStreetMap – Deutschland)

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes geht aus der Planzeichnung hervor.

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen der Flur 14 mit den Flurstücken: Teilfläche 206, 208, 211 und 212 sowie Teilflächen des Flurstücks 299/2 in der Gemarkung Zossen. Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Besitz eines privaten Eigentümers und der Stadt Zossen.

2.3 Gebiets-/Bestandssituation

Das Plangebiet ist ca. 1,1 ha groß. Das Landschaftsbüro Natur+Text GmbH hat für das Plangebiet bzw. dem Untersuchungsgebiet eine Biotoptkartierung durchgeführt (siehe beigefügte Anlage). Das Untersuchungsgebiet zwischen der Friesenstraße und dem Notte-Kanal sind überwiegend mit alten, heimischen Laubgehölzen frischer bis feuchter Standorte bestockt, sodass das Areal entlang des Notte-Kanals (außerhalb der bebauten Fläche) als bewaldet charakterisiert werden kann. Dies bestätigte auch die untere Forstbehörde mit ihrer Stellungnahme vom 02.07.2020.

Nach der Waldkartierungskarte sind innerhalb der Flurstücke 211, 212 und 299/2 der Flur 14 in der Gemarkung Zossen vollständig und eine Teilfläche des Flurstücks 208 als Wald zu beurteilen. Innerhalb dieser Waldflächen erstreckt sich ein kleines Fließgewässer, welcher in Richtung Osten an den Notte-Kanal anschließt.

Des Weiteren befinden sich innerhalb des Plangebietes veraltete Gartenlauben, die brachliegen. Insgesamt sind innerhalb der ehemals genutzten Gartenlauben 386 m² Boden versiegelt (aus der Vermessungsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes entnommen).

Nachfolgend können in der Tabelle 1 die kartierten Biotope entnommen werden.

Tab 1.: Übersicht über die Biotop- und Nutzungstypen

Biotop- code	Kurztext	Schutz	Anzahl	Fläche [m ²]
1 - Fließgewässer				
0113202	Gräben, naturnah, beschattet, trockengefallen oder nur stellenweise wasserführend		1	459
2 - Standgewässer				
02132	temporäre Kleingewässer, naturnah, beschattet	§	1	30
3 - Wälder und Forsten				
08110	Erlen-Eschen-Wälder	§	1	2.817
08292	naturnahe Laubwälder und Laub-Nadel-Mischwälder mit heimischen Baumarten frischer u./o. reicher Standorte		2	5.325
4 - Grün- und Freiflächen				
102502	Wochenend- und Ferienhaussiedlung, mit Bäumen		1	3.671
5 - unbefestigte Wege				
12651	unbefestigter Weg		1	165
Summe		2	7	12.467

§ = geschützte Biotope

Hinweis:

Die oben in der Tabelle dargestellte Kartierung umfasst die Gesamtflächen des Vorentwurfs des Bebauungsplanes.

2.4 Erschließung

Straßenseitige Erschließung

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die Friesenstraße. Die Friesenstraße führt in Richtung Westen zur Bundesstraße B 96 (ca. 150 m vom Geltungsbereich entfernt).

Zum Teil ist die Friesenstraße unbefestigt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wurde der Bereich der Friesenstraße, welcher noch unbefestigt ist, in den Geltungsbereich aufgenommen. Eine Einteilung der Straßenfläche soll jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung sein und ist der Ausführungsplanung überlassen. Dies Straßenbreite wurde auf 10 m festgelegt. Innerhalb dieser Flächenkulisse können alle notwendigen Erschließungsmaßnahmen untergebracht werden.

Bei der Ausgestaltung der Straßenverkehrsfläche wird die RASt 06 empfohlen. Für die Erschließung des Bebauungsplanes wird insbesondere ein Wohnweg als ausreichend erachtet.

Grundsätzlich sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge, aber auch für Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr) sichergestellt werden muss.

Nach dem städtebaulichen Konzept soll im nordöstlichen Geltungsbereich, innerhalb des Wohngebietes eine entsprechende Wendemöglichkeit vorgesehen werden (vgl. Abb. 2.:).

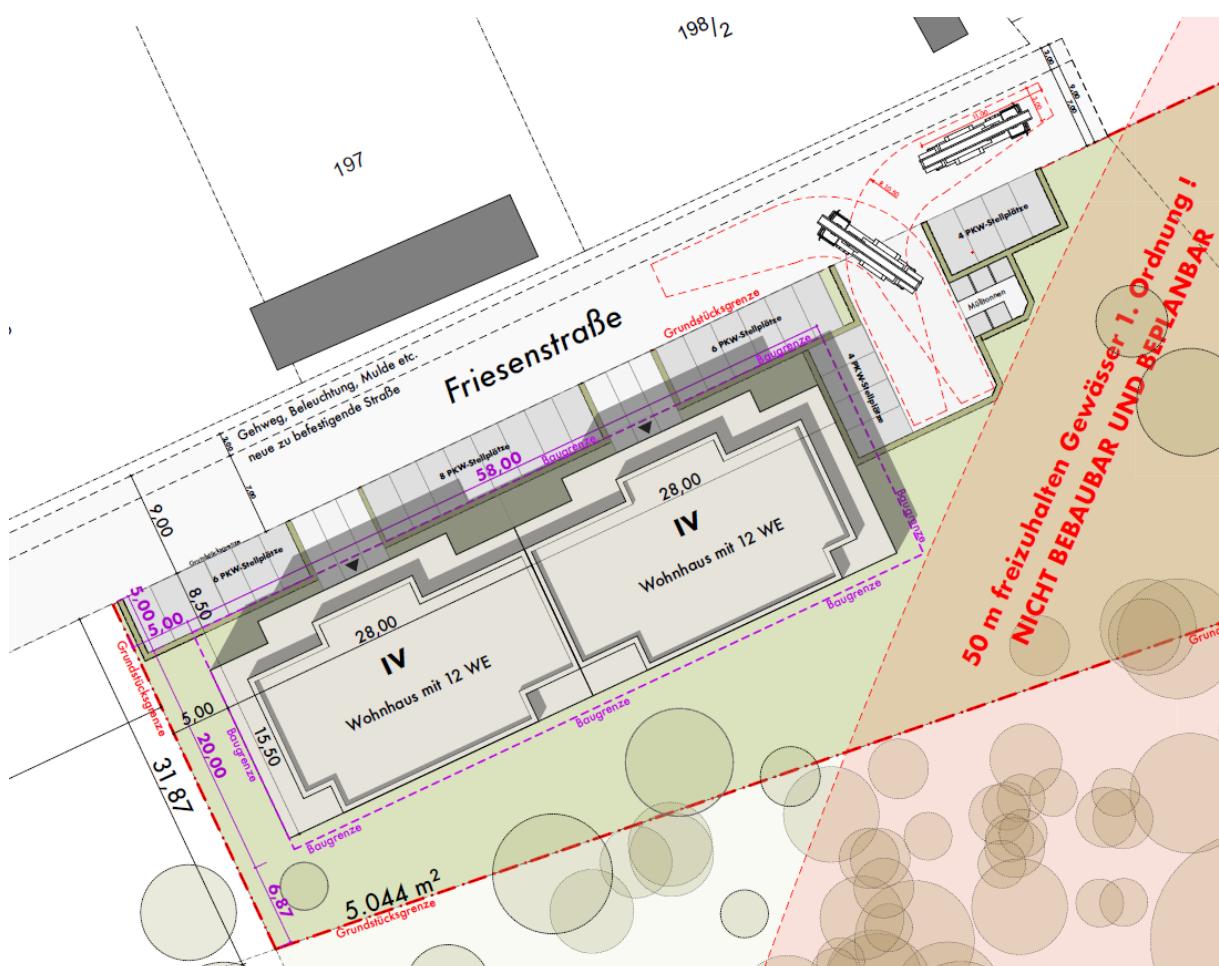


Abb. 2.: Städtebauliche Intention (Konzept)

Von einer Festsetzung, wie zum Beispiel ein Geh- und Fahrrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, wird abgesehen. Dies begründet sich auf die Angebotsplanung des

Bebauungsplanes selbst. Auf der Ebene des Bebauungsplan wird hier lediglich der Nachweis erbracht, dass im Rahmen der konkreten Ausführungs- bzw. im Genehmigungsverfahren eine Umsetzung einer Wendeanlage möglich ist. Hier sind Abstimmungen mit der Feuerwehr und dem Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen durchzuführen. Ggf. ist eine grundbuchliche Sicherung der eben genannten Nutzungen erforderlich.

Rad- und Fußwege

Separate Rad- und Fußwege sind nicht vorhanden.

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist von den zuständigen Versorgungsträgern zum Teil erschlossen (Entlang der Friesenstraße). Der Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS) hat mit Schreiben vom 08.06.2020 Vorhaben zugestimmt.

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Trink- und Schmutzwassernetz kann erfolgen. Die konkreten Anbindungspunkte an das öffentliche Netz und die sonstigen Modalitäten der Ver- und Entsorgung der geplanten Bebauung sowie die entstehenden Kosten sind mit dem Zweckverband KMS Zossen in einem Erschließungsvertrag zu regeln.

Die Planunterlagen der Anlagen zur inneren Erschließung des Bebauungsplangebietes sind dem Zweckverband zur Abstimmung vorzulegen.

Löschwasser

Gemäß dem Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz – BbgBKG ist die Stadt Zossen für den örtlichen Brandschutz und die örtliche Hilfeleistung zuständig. Sie hat dazu den örtlichen Verhältnissen entsprechend, eine leistungsfähige Feuerwehr zu unterhalten sowie eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten (§2 Abs. 1 und 2 BbgBKG vom 24.05.2004).

Zur Thematik der Löschwasserversorgung hatte der Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden Zossen mit Schreiben vom 08.06.2020 auf folgendes hingewiesen:

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

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

Unabhängig von der maximal annehmbaren Durchflussmenge des örtlichen Hydranten, welcher im Regelfall eine Dimensionierung DN 80 aufweist, kann die Bereitstellung einer entsprechenden Löschwassermenge aus dem örtlichen Trinkwasser nicht garantiert werden. Daher wird nur zur Erstbrandbekämpfung bis zum Druckabfall im Netz Löschwasser zur Verfügung gestellt.“

An dieser Stelle sei auch noch darauf hingewiesen, dass an der Straße „Breite“ vom Plangebiet über die Straße „Friesenstraße“ aus in ca. 230 m Entfernung ein Feuerlöschbrunnen vorhanden ist.

Die Sicherung bzw. Bereitstellung von Löschwasser muss im Baugenehmigungsverfahren abgesichert werden.

Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz angeschlossen. Entlang der Friesenstraßen befinden sich Leitungen und Anlagen des Netzbetreibers (Niederspannungskabel). Mit der Stellungnahme vom 12. Juni 2020 hatte die E.DIS Netz GmbH keine Bedenken zum Bebauungsplan geäußert, sofern weitere Abstimmungen zur Sicherung des vorhandenen Anlagenbestandes erfolgen.

Sollten Umverlegungs- bzw. Leitungsänderungsmaßnahmen (LAM) von diesen Anlagen erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Antrag, aus welchen die Baugrenzen ersichtlich sind, beim Versorgungsträger einzureichen. Auf dieser Grundlage erfolgt dann ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen an den Antragssteller.

Für den Anschluss von Neukunden werden Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweiligen geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und ggf. auch neue Transformatorenstationen errichtet.

Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen gem. DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.

Gasversorgung

Ein vorhandener Anschluss an das Versorgungsnetz ist im Plangebiet nicht gegeben und keine Anlagen vom Versorgungsträger vorhanden. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen.

An der Friesenstraße Ecke „Breite“ Straße sind Leitungen der NBB (Netzgesellschaft Berlin Brandenburg) vorhanden.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

2.5 Planunterlage

Nach § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) sind als Unterlagen für Bauleitpläne Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen (Planunterlagen). Die Maßstäbe sind so zu wählen, dass der Inhalt der Bauleitpläne eindeutig dargestellt oder festgesetzt werden kann.

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie Geländehöhe ergeben. Von diesen Angaben kann dann abgesehen werden, wenn sie für die Festsetzungen nicht erforderlich sind.

Für diesen Bebauungsplan wird erstellter Lageplan mit dem Stand vom März 2019 verwendet, dessen Lagebezug ETRS 89 mit dem Höhenbezug DHHN2016 darstellt. Die Planzeichnung ist im Maßstab 1 : 1.000 hergestellt.

3 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet umfasst Flächen, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist somit gegenwärtig auf der Grundlage des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Erteilung von Baugenehmigungen nach § 30 BauGB geschaffen werden.

3.1 Landes- und Regionalplanung

Rechtliche Grundlagen zur Bewertung der Planungsabsicht:

Für die Stadt Zossen sind folgende Erfordernisse der Raumordnung zu beachten:

- **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)¹**
- **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**
- **Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 Teilplan Grundfunktionale Schwerpunkte**

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Die Stadt Zossen ist gem. Festlegungskarte als Mittelzentrum gem. Z 3.6 LEP HR gekennzeichnet.

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

- Ziel 3.6 Abs. 1 LEP HR: Zossen ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum
- Grundsatz 5.1 LEP HR: Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung

¹ Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I, S. 235).

und Erholung sollen einander räumlich zu geordnet und ausgewogen entwickelt werden.

- Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR: Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.
- Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen.
- Grundsatz aus § 6 Abs. 1 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken.
- Ziel 5.3 LEP HR: Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren Siedlungsflächen
- Ziel 5.6 Abs. 2 und 3 LEP HR: Im Weiteren Metropolenraum sind Oberzentren und Mittelpunkte die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. In den Schwerpunkten ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.
- Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR: Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.
- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 – 3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen Priorität haben; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen
- Grundsatz aus § 6 Abs. 1 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken.

Die Planung steht im Einklang mit Ziel 3.6 und Ziel 5.1 Abs. 1 und Abs. 2 LEP HR.

Das Ziel 5.2 LEP HR ist ebenfalls erfüllt. Denn die neuen geplanten Siedlungsflächen schließen direkt an die Siedlungsgebiete innerhalb der Kernstadt Zossen an. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Plangebietes vorhandene Wochenend- und Ferienhäuser. Dementsprechend soll der Bebauungsplan die bestehenden Wochenend- und Ferienhäuser in Wohnnutzungen umwandeln (Z.5.3 LEP HR).

Die o.g. Grundsätze des LEP HR sowie des LEPro 2007 finden ebenfalls Berücksichtigung in der Planung des Bebauungsplanes.

Auch eine weiterführende Erschließung der geplanten Wohnbaugrundstücke ist grundsätzlich über die im Bestand angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung möglich. Die verkehrliche Erschließung zu den Bestandsgebäuden ist ebenfalls vorhanden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin – Brandenburg hatte mit Schreiben vom 30.01.2020 diese Einschätzung bestätigt und urteilte, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 und Teilpläne

Derzeit existiert kein rechtskräftiger Regionalplan in der Planungsregion Havelland-Fläming, in der das Stadtgebiet Zossen liegt.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GVBl. Nr. 19), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Aktuell wird durch die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 aufgestellt. Dabei sollen insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung, zum vorbeugenden Hochwasserschutz, zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe, zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und zum Freiraum getroffen werden. Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht. In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 2 Abs. 3 RegBkPIG durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 09. Juni 2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 17. November 2022 den Beschluss gefasst, einen sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ aufzustellen. Die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung wurde vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abgetrennt und im sachlichen Teilregionalplan vorgenommen. Der Aufstellungsbeschluss für diesen sachlichen Teilregionalplan wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 48 vom 07. Dezember 2022 bekannt gemacht. Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt.

Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) hat mit Bescheid vom 23. November 2020 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 29. Oktober 2020 beschlossene Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ genehmigt. Der Sachliche Teilregionalplan ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten.

Die Grundfunktionalen Schwerpunkte sind außerhalb von Zentralen Orten festgelegt worden.

Aufgrund, dass die Stadt Zossen ein Mittelzentrum ist, sind für das Stadtgebiet keine grundfunktionalen Schwerpunkte festgelegt.

Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“

Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 in Kraft getreten.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung werden die genehmigten Ziele der textlichen und zeichnerischen Festlegungen wirksam. Mit der Festlegung des Erreichens eines regionalen Teilflächenziels treten zudem die gesetzlichen Rechtsfolgen des § 249 Abs. 2 BauGB ein.

Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming wurde mit Bescheid vom 26. September 2024 genehmigt. Zugleich wurde von der Landesplanungsbehörde festgestellt, dass der Sachliche Teilregionalplan mit dem regionalen Teilflächenziel von mindestens 1,8 % der Regionsfläche für den Stichtag 31. Dezember 2027 nach Artikel des Brandenburgischen Flächenzielgesetzes von 08. März 2023 (GVBl. Nr. 3) in Einklang steht.

Im Stadtgebiet Zossen wurde das Vorranggebiet für Windenergienutzung (VRW) Nr. 25 „Wünsdorf“ mit 151 ha festgelegt. Dieses Vorranggebiet befindet sich im östlichen Stadtgebiet an Gemeindegrenze zu Teupitz.

Eine Betroffenheit mit der Planung des hier in Rede stehenden Bebauungsplan ist nicht Gegeben. Negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

3.2 Landschaftsplan

Im Rahmen der dritten Fortschreibung des Landschaftsplans der Stadt Zossen wurde der betroffene Bereich als Wohnbaufläche entsprechend berücksichtigt. Die dritte Fortschreibung wurde durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming mit dem Schreiben vom 27.04.2023 bestätigt und gilt als aufgestellt.

In der Gesamtbewertung der dritten Fortschreibung des Landschaftsplans wurde darauf hingewiesen, dass eine Umsetzung eines Wohnbauvorhabens nur möglich ist, wenn eine FFH-Verträglichkeitsprüfung mit Bestätigung, dass keine negativen Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet besteht. Des Weiteren wäre das Eingriffspotenzial dann weder ausgleich- noch ersetzbar, wenn die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht berücksichtigt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde eine FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet Prierowsee gem. Anlage 2 zur Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes Brandenburg durchgeführt.

Im Ergebnis dieser FFH-Vorprüfung wurde festgestellt, dass durch das Projekt erhebliche Beeinträchtigungen von den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden können. Die FFH-Vorprüfung ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.



Abb. 3.: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan – 3. Fortschreibung – der Stadt Zossen

3.3 Flächennutzungsplan

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen wurde am 19. Dezember 2016 im Amtsblatt der Stadt Zossen bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Flächennutzungsplan wirksam. Seitdem erfolgten im Wesentlichen drei Änderungsverfahren mit den Bezeichnungen 2. Änderung, 3.1 Änderung und der 3. Änderung. Das Aufstellungsverfahren der 1. Änderung ruht aktuell bzw. wurde in die 4. Änderung geändert.

Die letzte Änderung, welche in Kraft getreten ist, ist die 3. Änderung. Die 3. Änderung des FNP trat am 05.12.2023 mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Zossen in Kraft. Die dritte Änderung weist den Geltungsbereich als

- Wohnbaufläche und
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage aus.



Abb. 4.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan – 3. Änderung

In Verbindung mit der 3. Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Zossen wurde für betroffene Fläche die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Verfahren darauf hingewiesen, dass eine Nutzung nur möglich ist, wenn eine FFH-IDAS Planungsgesellschaft mbH

Vorprüfung durchgeführt wird. Dabei muss im Ergebnis bestätigt werden, dass keine negativen Auswirkungen vom Bauvorhaben auf das FFH-Gebiet bestehen.

Daraufhin wurde, wie im vorherigen Kapitel genannt, im Rahmen des Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanes eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Danach sind negative Auswirkungen zu den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebiet nicht zu erwarten.

Insgesamt kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung trägt.

Im Bebauungsplan werden auch Flächen für Wald festgesetzt, hier besteht aber grundsätzlich kein Widerspruch zu den Flächenausweisungen des Flächennutzungsplanes. Dies begründet sich auf die Darstellungsschärfe eines Flächennutzungsplanes. Für die Gesamtstadt Zossen wurde eine Festlegung getroffen, dass Flächen im Flächennutzungsplan ab 0,5 ha dargestellt werden. Mit der Ausweisung der Fläche für Wald von 0,3 ha wird dieser Schwellenwert nicht erreicht.

3.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

3.4.1 Landschaftsschutzgebiet

Nördlich am Plangebiet grenzt mit dem Flurstück 207 der Flur 14 in der Gemarkung Zossen das Landschaftsschutzgebietes (LSG) Notte-Niederung an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde vom Vorentwurf zum Entwurf entsprechend angepasst, so dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Widersprüche zur Verordnung des LSG bestehen. Der Geltungsbereich ragt demnach nicht mehr in das LSG hinein.

3.4.2 FFH-Gebiet

Nördlich und außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes erstreckt sich auch das Flora-Fauna-Habitat (FFH) Gebiet „Prierowsee“.

In den FFH Gebieten sind Vorkommen von bestimmten Lebensräumen und Arten von gemeinschaftlicher Bedeutung. Die Lebenstypen und Arten sind in einem günstigen Erhaltungszustand zu bewahren und nach Artikel 1 (k) der FFH-Richtlinie zu sichern. Das Gebiet ist ca. 210 ha groß.

Mit der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 06.07.2020 wurde darauf hingewiesen, dass die Planung des Bebauungsplanes die Verträglichkeit zu den Erhaltungszielen des FFH-Gebiet zu prüfen ist. Danach ist festzustellen, ob der Fischotter als Erhaltungsziel des Gebietes durch die vorbereiteten Eingriffe und sonstigen Wirkungen erheblich beeinträchtigt werden könnte. Dieser Hinweis erfolgte im Übrigen auch im Verfahren der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde eine FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet Prierowsee gem. Anlage 2 zur Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes Brandenburg durchgeführt.

Im Ergebnis dieser FFH-Vorprüfung wurde festgestellt, dass durch das Projekt erhebliche Beeinträchtigungen von den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden können. Die FFH-Vorprüfung ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

3.4.3 50m Freihaltung Uferzone

Gem. § 61 Abs. 1 BNatSchG dürfen im Außenbereich an Bundeswasserstraßen und Gewässern erster Ordnung, zu denen der Notte-Kanal gehört, sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 Hektar im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Im Vergleich zum Vorentwurf wurde der Bebauungsplan zum Entwurf entsprechend angepasst, so dass keine Baugebiete innerhalb dieser 50m Freihalte-Uferzone liegt.

Lediglich die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ragt, innerhalb der Freihalte Uferzone hinein. Da allerdings innerhalb der öffentlichen Grünflächen meist keine prägenden baulichen Anlagen umgesetzt werden dürfen (Wahrung des Grüncharakters), besteht kein wirklicher Handlungsbedarf. Allerdings können innerhalb der getroffenen Zweckbestimmung „Parkanlage“ bauliche Anlagen, wie Wege, Unterstellhütten oder spielerische Bewegungsflächen grundsätzlich zugelassen werden.

Gem. § 61 Abs. 3 BNatSchG kann die Untere Naturschutzbehörde unter bestimmten Voraussetzungen von dem Verbot des o.g. Abs. 1 auf Antrag eine Ausnahme zulassen, die durch die bauliche Anlage entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen, geringfügig sind oder dies durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden kann oder dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist.

Mit der vorgesehenen öffentlichen Grünfläche und der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist hier die „Geringfügigkeitsgrenze“ eingehalten, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten sind.

Auf der Planzeichnung erfolgt daher folgender Hinweis:

,,Freihaltung von Uferzonen“

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich der Notte-Kanal (Gewässer 1. Ordnung). Im Abstand bis 50 m von der Uferlinie dürfen keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden. Von dem Verbot kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die durch die bauliche Anlage entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen, geringfügig sind oder durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden kann oder dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist.“

3.4.4 Geschützte Biotope

Innerhalb und angrenzend des Bebauungsplangebiets befinden sich, insbesondere uferbegleitend, großflächig gem. § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG i.V.m. § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG i.V.m. § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG gesetzlich geschützte Moor-, Bruch- und Auenwälder sowie im Bereich der ehemaligen Gartenanlagen ein geschütztes temporäres Kleingewässer. Nach der Anpassung des Geltungsbereiches ist das geschützte temporäre Kleingewässer außerhalb der Grenzen des Bebauungsplans und eine Betroffenheit nicht mehr gegeben.

Für die Flächen auf dem die geschützten Moor-, Bruch- und Auenwälder liegen, wird im Bebauungsplan eine Fläche für Wald i.V.m. einer Umgrenzungssignatur für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Erhalt des geschützten Biotops. Eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung des geschütztem Biotops kann dadurch vermieden werden.

3.5 Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb von Flächen mit Gewässer I. Ordnung (Teilflächen des Flurstücks 299/2 sowie 300/4 der Flur 14 Gemarkung Zossen).

3.6 Überschwemmungsgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (§ 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes) bzw. im Risikogebiet im Sinne des § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetzes.

3.7 Denkmalschutz

3.7.1 Bau- und Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind weder Bau- noch Bodendenkmale nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vorhanden.

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

3.7.2 Technisches Denkmal

Östlich des Plangebietes grenzt das technische Denkmal „Notte-Kanal“ an. Der Bebauungsplan bereitet keine Eingriffe am Ufer des „Notte-Kanals“ vor. Werden jedoch Ausgestaltungen des Uferbereichs geplant, unterliegen auch diese den Bestimmungen des § 2 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 des BbgDSchG.

3.7.3 Gartendenkmal

Auf der östlichen Seite des Notte-Kanals befindet sich das Gartendenkmal „Stadtpark“ in Zossen. Eine Betroffenheit des Gartendenkmals kann ausgeschlossen

werden. Einerseits befindet sich das Plangebiet außerhalb des Gartendenkmals und andererseits sind die geplanten baulichen Anlagen, hier insbesondere durch die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes, in einem ausreichend Abstand zum Denkmal, so dass der Umgebungsschutz nicht beeinträchtigt ist. Darüber hinaus sind durch die Festsetzungen der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ und der Fläche für Wald ein natürlicher Puffer vorhanden.

Bei der Parkausgestaltung ist in der Ausführungsplanung jedoch der entsprechende Schutzstatus des Gartendenkmals zu berücksichtigen. Auswirkungen für den Bebauungsplan bestehen jedoch nicht.

3.8 Waldflächen

Durch den Bebauungsplan werden forstrechtliche Belange berührt. Nach der Anpassung des Geltungsbereichs im Vergleich zum Vorentwurf sind im Umfang von 7.002 m² als Wald gem. § 2 LWaldG klassifiziert. Durch die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ werden davon insgesamt **3.835 m²** Wald überplant. Die Überplanung von Waldflächen ist gesondert als Anlage (Plan) dieser Begründung beigefügt.

In der nachfolgenden Tabelle kann die betroffene Waldflächenbilanz flurstücksgenau entnommen werden:

Tab 2.: Überplante Waldflächen

Flurstück	Katasterfläche in m ²	Überplante Waldfläche in m ²	Bemerkung
208	3.604	1.255	Planung in WA
211	4.480	1.865	Planung als Parkanlage
212	495	495	Planung als Parkanlage
299/2	11.910	220	Planung als Parkanlage
Summe		3.835	

Die restlichen Waldflächen im Umfang von 3.167 m² werden in Verbindung mit dem geschützten Biotop „Moor-, Bruch- und Auerwälder“ als Fläche für Wald ausgewiesen und erhalten.

Eine forstrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplan ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht vorgesehen.

Daher wird im anschließenden Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung oder für die Entwicklung der Parkfläche im ggf. eigenständigen Genehmigungsverfahren) über die Zulassung der Waldumwandlung mit Kompensationsfestsetzung entschieden.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist gem. der aktuellen Waldfunktionskartierung des Landes Brandenburg nur die nachfolgende Waldfunktion von der dauerhaften Waldumwandlung betroffen und somit forstrechtlich gem. des § 8 LWaldG und der VV § 8 LWaldG zu kompensieren:

- Grundkompenstation (9100) = Faktor der Waldumwandlung 1,00

Eine Umwandlung wurde durch die Forstbehörde in Aussicht gestellt.

Bei Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ist darauf zu achten, dass diese vorzugsweise innerhalb desselben Naturraumes, hier im Naturraum „Mittlere Mark“ liegen sollten.

3.9 Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming

Auf dem Flurstück 208 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Einzelbäume vorhanden. Demnach ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming (BaumSchVO TF) zu berücksichtigen.

Aufgrund, dass der Bebauungsplan eine Angebotsplanung vorbereitet, kann hier nicht konkret bestimmt werden, welche Bäume innerhalb des Baufeldes (Allgemeines Wohngebiet) erhalten bzw. beseitigt werden sollen. Dies soll den zukünftigen Bauherren überlassen bleiben. Dementsprechend ist in der nachfolgenden Planungsebene (Baugenehmigungsverfahren) die BaumSchVO TF zu berücksichtigen und anzuwenden.

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets kann davon ausgegangen werden, dass zwei Bäume (Stammumfang von 2,0 m und Kronendurchmesser von 20m sowie Stammumfang 0,6 m / Kronendurchmesser 5m) von der Planung betroffen sind (mögliche Fällung).

Die Untere Naturschutzbehörde soll auf Antrag des Eigentümers oder Nutzungsberichtigten eine Ausnahme von den Verboten des § 5 der BaumSchVO TF zulassen, wenn

- Der Baum für den Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu unzumutbaren Nachteilen oder Beeinträchtigungen führt,
- Die Beseitigung des Baumes aus überwiegendem öffentlichen Interesse erforderlich ist oder
- Vom Baum Gefahren für Personen oder für Sachen von bedeutendem Wert ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise mit zumutbaren Aufwand beseitigt werden können.

Der Umfang der Ersatzpflanzungen ergibt sich nach Stammumfang und Schadstufen des Baumes. Die Ersatzpflanzungen sind dann in einer Qualität von StU 12 bis 14 cm, Ballenware mind. 2x verpflanzt umzusetzen.

Dementsprechend ist in der nachfolgenden Planungsebene (Baugenehmigungsverfahren) die BaumSchVO TF zu berücksichtigen und anzuwenden.

Das öffentliche Interesse kann aufgrund der Zielstellung des Bebauungsplanes begründet werden (Schaffung an Wohnraum).

Der Bebauungsplan ist im Besonderen erforderlich, um die Flächen, welche bereits anthropogen vorbelastet sind, weiter zu nutzen und den Standort als Wohngebiet zu sichern. Dies betrifft insbesondere die Flächen entlang der Friesenstraße und trägt auch den Vorstellungen bzw. Zielen der Landesplanung Rechnung. Danach können bestehende Wochenendhäuser in Wohnnutzungen (Z. 5.3 LEP HR) umgewandelt werden. In Verbindung mit der seit Jahren andauernden hohen Nachfrage an Wohnraum, innerhalb des Stadtgebietes Zossen, ist diese Fläche für eine maßvolle Erweiterung des Wohnraumangebotes städtebaulich sinnvoll.

3.10 Artenschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Begutachtung der im Vorhabengebiet ansässigen Brutvögel durchgeführt. Das Plangebiet wurde am 26.04.2019, 24.05.2019 und 16.06.2019 in der Zeit von 05.00 bis 07.00 Uhr aufgesucht. Die semi-quantitative Erfassung basiert auf gebietsbezogene Nachweise akustisch und/oder optisch revieranzeigender Vögel. Dabei wurden von SÜDBECK et al. (2005) für derartige Erfassungen empfohlene Methodenstandards weitgehend beachtet. Die derart zusammengetragenen Befunde wurden in dem Gutachten tabellarisch und unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Aspekte, die RYSLAVY & MÄDLOW (2008) und RYSLAVY, HAUPT & BESCHOW (2012) für die Vögel des Landes Brandenburg und Bezzel (1985, 1993) hinsichtlich ihrer bevorzugten Nistweise mitteilen, kurz kommentiert. Die Brutvogelfauna im B-Plangebiet „Wohnen am Stadtpark“ ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Im Ergebnis der Brutvogelfauna wurden 17 Brutvogelarten (vgl. Tab 5.:) nachgewiesen, die im Land Brandenburg als mittelhäufig, häufig und sehr häufig gelten (RYSLAVY, HAUPT & BESCHOW 2012).

Die Brutvogelfauna gründet auf Arten unterholzreicher feuchter Laubwälder, die das Untersuchungsgebiet als einen innerstädtisch lokal bedeutsamen Vogellebensraum entlang des Notte-Kanals kennzeichnen.

Diese Einschätzung fußt auf die vorhabenbedingten Eingriffe des Vorentwurfs des Bebauungsplanes. Dabei wären die ausgeprägten Kraut- und Strauchsicht, die in den feuchten Laubwald entlang des Notte-Kanals überleiten, verloren gegangen (Nahrungshabitat). Auch wenn das Gutachten bereits im Jahr 2019 erstellt wurde, kann weiter davon ausgegangen werden, dass sich der vorgefundene Vogelbestand sich nicht weiter geändert hat. Keine dieser Spezies wird weder in der Roten Liste der gefährdeten Brutvögel (MÄDLOW et al. 2008) noch in der Vogelschutzrichtlinie (RICHTLINIE 2009/147/EG) aufgeführt. Unter Berücksichtigung der angepassten Roten Liste aus dem Jahr 2020 in Deutschland ist nun jedoch der o.g. Brutvogel „Star“ gelistet (Kategorie 3 – gefährdet). In Brandenburg ist der Bestand nicht gefährdet. Der „Star“ wird mit der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Ungeachtet dessen, gehen durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes im bereits vorgeprägten Siedlungsbereich (Gartenlauben) Fortpflanzungs- und Ruhestätten von den betroffenen Brutvögeln verloren. Insbesondere betrifft das die Vogelarten „Zaunkönig und Gartenbaumläufer“, welche deren jeweiliges Nest hinter den Schallbrettern der nicht genutzten Gartenlauben vermutet wurde.

Für die Brutvögel, welche sich im unterholzreichen und feuchten Laubwäldern befinden, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Mit den Festlegungen des Bebauungsplanes wird der dortige Bestand in Form von Waldflächenausweisungen bzw. öffentlichen Grünflächen „Gehölzstrukturen“ erhalten.

Mit der folgenden Vermeidungsmaßnahme können Kollisionsrisiken vermieden werden:

Durch eine Fällung bzw. Rodung der Gehölze außerhalb der Brut- und Setzzeiten (01.03. bis 30.09.) können Individuen-Verluste im Zusammenhang mit der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sicher vermieden werden. Sollten die Gehölzentnahmen früher stattfinden, werden die betroffenen Gehölze kurz vorher auf noch vorhandene Brutvogelvorkommen abgesucht und ggf. eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt. Baubedingte Gefährdungen werden durch die e.g. Bauzeitregelung bzw. Gehölzkontrolle vermieden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Besondere anlage- und betriebsbedingte Gefährdungen sind durch das Vorhaben nicht abzusehen. Erhebliche Störungen im Zuge der Baufeldräumung sind und können aufgrund der Einhaltung der Bauzeitenregelungen bzw. der Gehölzkontrolle ausgeschlossen werden. (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Unter Berücksichtigung des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes wurde der Bebauungsplan soweit angepasst, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen durch öffentliche Grün- und Waldflächen erhalten werden. Demnach erfolgte unter den naturschutzfachlichen Belangen des Bundesnaturschutzgesetzes eine erhebliche Reduzierung der festgesetzten Baufläche (Allgemeines Wohngebiet). Im Umkehrschluss bedeutet das, dass die Funktionalität der überwiegend vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang und ohne zeitliche Funktionslücke weiterhin gewahrt bleiben (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Auch für die betroffenen Vogelarten „Zaunkönig“ und „Gartenbaumläufer“ stehen im Umfeld des Plangebiets auch zukünftig ausreichend Nistmöglichkeiten und Nahrungsflächen zur Verfügung (Wälder und Park).

Nichts desto trotz sollten für beide Arten jeweils zwei geeignete Nistkästen innerhalb des Plangebiets angeboten werden.

Ein entsprechender Hinweis erfolgt auf der Planzeichnung:

Artenschutz:

Keine Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen 01. März und 30. September.

Unter Baufeldfreimachung ist das Entnehmen der Vegetationsdecke, der Abriss von Gebäuden und die Fällung von Bäumen bzw. Gehölzstrukturen zu verstehen.

Als Ersatz für den Verlust von Nistmöglichkeiten sind jeweils zwei geeignete Nistkästen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für die Brutvogelarten Zaunkönig und Gartenbaumläufer anzubringen.

Für die Tiergruppen „**Fledermäuse**“, „**Amphibien**“, „**Reptilien**“ und „**Käfer**“ wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt (Natur+Text GmbH). Folgende Ergebnisse wurden festgestellt:

Fledermäuse:

Im Zuge der Detektorbegehungen im Jahr 2019 wurden sieben Fledermausarten im Projektgebiet nachgewiesen: Mopsfledermaus, Breitflügelfledermaus, Kleinabendsegler, Abendsegler, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus und Mückenfledermaus. Zudem konnten vereinzelte Rufsequenzen der Gattungen Myotis und Nyctalus sowie der Gruppe der Nyctaloide nicht näher bestimmt werden. Bei der Gattung Myotis zählen aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Untersuchungsgebiets insbesondere die Arten Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*) und Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*) zum potentiellen Artenspektrum. Die Gattung Nyctalus ist nachweislich mit den beiden möglichen Arten Kleinabendsegler und Abendsegler im Gebiet vertreten. Die nyctaloiden Rufe sind wahrscheinlich letzteren oder der Breitflügelfledermaus zuzuordnen.

Nach Auswertung der vorliegenden Daten liegen keine Hinweise auf das Vorkommen einer Wochenstube im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor. Strukturen, die als

Sommer-, Zwischen und Paarungsquartiere von Einzeltieren genutzt werden können, sind vielfach vorhanden.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes, insbesondere durch das festgesetzte Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet) werden bzw. können Zerstörungen bzw. Beschädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Tiere (Verletzung/Tötung) nicht ausgeschlossen werden. Mit folgenden Vermeidungsmaßnahmen können Kollisionen vermieden werden:

In Verbindung mit der Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming bzw. im Waldumwandlungsverfahren sind vor der Baufeldfreimachung alle geeigneten Bäume (Fällung bzw. Rodung), die als Fledermaussummerquartier dienen können, auf Baumhöhlen zu kontrollieren.

Durch eine Fällung bzw. Rodung der Gehölze außerhalb der Brut- und Setzzeiten (01.03. bis 30.09.) können Individuen-Verluste im Zusammenhang mit der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sicher vermieden werden. Sollten die Gehölzentnahmen früher stattfinden, werden die betroffenen Gehölze kurz vorher auf noch vorhandene Brutvorkommen abgesucht und ggf. eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt. Baubedingte Gefährdungen werden durch die eben genannten Bauzeitenregelung bzw. Gehölzkontrolle vermieden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Besondere anlage- und betriebsbedingte Gefährdungen sind durch das Vorhaben nicht abzusehen. Erhebliche Störungen im Zuge der Baufeldräumung sind und können aufgrund der Einhaltung der Bauzeitenregelung bzw. der Gehölzkontrolle ausgeschlossen werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Unter Berücksichtigung des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes wurde der Bebauungsplan soweit angepasst, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen durch öffentliche Grün- und Waldflächen erhalten werden. Demnach erfolgte unter den naturschutzfachlichen Belangen des Bundesnaturschutzgesetzes eine erhebliche Reduzierung der festgesetzten Baufläche (Allgemeines Wohngebiet). Im Umkehrschluss bedeutet das, dass die Funktionalität der überwiegend vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang und ohne zeitliche Funktionslücke weiterhin gewahrt bleiben (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Daher wird das Gebiet auch weiterhin als Jagd- und Nahrungshabitat grundsätzlich erhalten.

Amphibien und Reptilien:

Im Rahmen der Untersuchungen im Jahr 2019 wurden die Amphibienarten Moor- (Rana arvalis) und Teichfrosch (Pelophylax esculentus) sowie die Erdkröte (Bufo bufo) erfasst. Bei den nachgewiesenen Reptilien handelt es sich um die Ringelnatter (Natrix natrix) und die Blindschleiche (Anguis fragilis). Erdkröte, Moor- und Teichfrosch sowie die Ringelnatter wurden im Bereich des kartierten Kleingewässers beobachtet. Die Blindschleiche wurde im Bereich eines Komposthaufens auf einem der Gartengrundstücke kartiert.

Bei allen angetroffenen Tieren handelte es sich um adulte Exemplare, Jungtiere wurden nicht nachgewiesen. Eine Reproduktion, insbesondere der Erdkröte, wird im Geltungsbereich des B-Planes als wahrscheinlich erachtet. Als potentielles Laichgewässer kann das temporär wasserführende Kleingewässer angesehen werden. Platz zur Überwinterung steht für alle Amphibien- und Reptilienarten in ausreichendem Maße zur Verfügung. Eine Überwinterung kann in den vorhanden Laub- und Komposthaufen oder im Bereich der aufgelassenen Gebäude und

Geräteschuppen bzw. Gewächshäuser der Wochenendgrundstücke sowie unter liegendem Totholz und Reisig der bewaldeten Areale stattfinden.

Eine Beeinträchtigung der vorgefundenen Lebensräume für Amphibien und Reptilien ist mit dem Entwurf des Bebauungsplanes nicht mehr gegeben. Die betroffenen Bereiche sind entweder außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans oder sind als öffentliche Grün- oder Waldflächen festgesetzt worden.

Käfer:

Im Rahmen der Untersuchung wurden keine eindeutig durch Eremiten oder Heldbock besiedelten Bäume nachgewiesen.

Die Faunistische Erfassung aus dem Jahr 2019 für die Arten der Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und Käfer ist der Begründung mit der Biotopkartierung als Anlage beigefügt.

Hinweis:

Die Untere Naturschutzbehörde verweist in Bauleitplanverfahren immer wieder darauf, dass erstellte Gutachten zum Artenschutz nicht älter als 5 Jahre alt sein dürfen. Alle Gutachten darüber hinaus würden nicht akzeptiert. Auch wenn die erstellten Gutachten nach den Hinweisen des Landkreises „veraltet“ sind, wird in diesem Einzelfall aufgrund der vorhandenen Strukturen, von Seiten der Stadt Zossen immer noch eine Gültigkeit der Umweltdaten angesehen. Als Anhaltspunkt sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass innerhalb des Zeitraums von 2019 bis 2025 keine Nutzungs- und Strukturwandel stattgefunden haben und auch keine wesentlichen Veränderungen von Standortbedingungen eingetreten sind. Dies deckt sich zum Beispiel mit einer Entscheidung des Hessischen VGH oder OVG NRW aus dem Jahr 2022, in dem es sich um veraltete Daten von artenschutzrechtlichen Aspekten handelte. Danach heißt es:

„In der Rechtsprechung wird insoweit die Auffassung vertreten, dass sich in der Planungspraxis die Konvention durchgesetzt habe, Daten ökologischer Bestandserfassungen seien bis zu einem Alter von etwa 5 Jahren als aktuell anzusehen, wenn sich in den Untersuchungsgebieten die landschaftliche Situation und die Zusammensetzung der Biozynosen nicht oder nur wenig verändert habe. Wenn kein Nutzungs- und Strukturwandel stattgefunden habe und auch sonst keine wesentliche Veränderung von Standortbedingungen eingetreten sei, könne ggf. aber auch bei einem Alter der Daten von 6 bis 7 Jahren grundsätzlich von deren Gültigkeit ausgegangen werden.“

Auch das BVerwG stellte bereits mit der Entscheidung aus dem Jahr 2017 fest, dass eine strikte 5-Jahres-Regel bei der Bestandserfassung nicht anerkannt und schematisch nicht anzuwenden ist.

3.11 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Belange sind für das Plangebiet nicht zu beachten, da erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen nicht zu erwarten sind. Nach dem Flächennutzungsplan grenzt nördlich des Plangebietes eine gemischte Baufläche an.

Demnach sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In etwa 60 m westlicher Entfernung des Geltungsbereichs befindet sich ein Einzelhandel, dessen Verkaufsfläche nicht 800 m² übersteigt.

Die geltenden Immissionsrichtwerte zur Beurteilung von Gewerbelärm aus Anlagen, die dem Bundes-Immissionsschutzgesetz unterliegen, sind in der Technischen Anleitung Lärm (TA-Lärm) festgelegt.

Die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden bei Allgemeinen Wohngebieten liegen tags bei 55 dB(A) und nachts bei 40 dB(A).

Für Mischgebiete liegen die Immissionsrichtwerte tags bei 60 dB(A) und nachts bei 45 dB(A).

Aufgrund der Festlegung des Flächennutzungsplanes liegt hier keine städtebauliche Gemengelage vor.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes (hier Baugrenzen) und unter Berücksichtigung der TA-Lärm ist davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte des Allgemeinen Wohngebietes nicht überschritten werden.

Verkehrslärm

Verkehrsimmissionen von der Bundesstraße B 96 sind nicht zu erwarten. Gem. Straßenlärmkartierung des Landes Brandenburg (Stand 2017) befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen am Stadtpark“ außerhalb von dauerhaften Lärmbelastungen. Demnach liegen die L_{DEN}-Tageswerte unterhalb von 55 dB(A) und die L_{Night}-Nachtwerte unterhalb von 45 dB(A).

Geruchsimmissionen sind in der Nähe und innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

3.12 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3.13 Benachbarte Bebauungspläne

Direkt angrenzend befinden sich keine weiteren Bebauungspläne.

Nordöstlich, an der östlichen Uferkante des Notte-Kanals, befindet sich der Bebauungsplan „Wohnen am Schloss Zossen“ der Stadt Zossen.

Auswirkungen sind zum benachbarten Bebauungsplan (Wohnen) nicht zu erwarten.

II. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

4 Planinhalt

4.1 Intention der Planung

Ziel der Planung ist es, den anthropogenen Bereich (Gartenlauben) neu zu gestalten und weiteren Wohnraum in Zossen zu schaffen. Dabei soll ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Die Erschließung des Plangebietes soll über die Friesenstraße erfolgen. Dabei ist auch eine ausreichende Erschließung für die Rettungsfahrzeuge, wie Löschfahrzeuge der Feuerwehr, oder für die Müllentsorgung zu berücksichtigen. Aufgrund, dass die angrenzende Friesenstraße zurzeit keine Wendemöglichkeit für solche Fahrzeuge bereitstellt, soll innerhalb des Plangebietes eine Wendemöglichkeit zu mindestens mitberücksichtigt werden. Dementsprechend soll im nördlichen Teil des Geltungsbereiches eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden, um die Erschließung für alle Belange zu ermöglichen.

Des Weiteren soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der südlich angrenzende Stadtpark ebenfalls maßvoll erweitert werden. Dies ist erforderlich um auch das Erholungsangebot für die Stadt Zossen zu fördern. Aufgrund der besonderen Situation am Notte-Kanal und vorhandenen Schutzgebieten sowie geschützten Biotopen soll die Parkanlage lediglich im südlichen Geltungsbereich erweitert werden. Der nordöstliche Bereich soll als Wald erhalten werden und dient zugleich als natürlicher Puffer zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem Notte-Kanal.

In der Abbildung Abb. 2.: auf der Seite 9 dieser Begründung ist die planerische Konzeption zum Wohnen dargestellt.

4.2 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung eines allgemeinen Wohngebietes schaffen. Darüber hinaus soll ein Teilbereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgelegt werden. Hier soll eine bedarfsgerechte Erweiterung des Stadtparks erfolgen.

Auf Grund von Belangen des Natur- und Artenschutzes sind Festsetzungen zu treffen, die den Eingriff auf den Lebensraum der Tierarten mindern. Dabei gilt grundsätzlich das Vermeidungs- und Minimierungsgebot.

Insbesondere gilt es dabei auch die gesetzlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie das Waldgesetz Brandenburg (LWaldG) zu beachten.

Ferner soll auch mit dem Grund und Boden sowie der Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme sparsam und schonenden umgegangen werden (gem. § 1a Abs. 2 BauGB). Aus diesem Grund ist eine Minimierung der Versiegelung in Form von wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen) vorgesehen.

Ein Widerspruch zu den Grundsätzen und den Zielen der Raumordnung ist nicht gegeben. Des Weiteren lässt sich der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

5 Wesentlicher Planinhalt (Festsetzungsumfang)

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Zossen wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Für die bauliche Entwicklungsfläche im Geltungsbereich sind innerhalb der Baugrenzen Gebäude zulässig, die den Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes gerecht werden. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Anlagen die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Der Ausschluss ist daher begründet, dass zu einem ein hoher Flächenverbrauch für diese Anlagen bestehen würde, wie es bei Gartenbaubetrieben und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zu verzeichnen wäre. Zum anderen sind solche Anlagen für das Gebiet ungeeignet. Zum Beispiel nehmen Tankstellen nicht nur große Flächen in Anspruch, sondern sind auch durch ihre Emissionswerte (Lärm, Schmutz, etc.) ungünstig. Auch auf Grund der Nähe des Stadtparks ist eine Tankstelle nicht empfehlenswert. Verwaltungsangelegenheiten werden im Stadtkern Zossen durchgeführt und bedürfen daher keine besonderen Flächen im Geltungsbereich.

Zudem werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderung des kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt (Umwandlung von Wochenend- und Ferienhäuser zu Wohnnutzungen).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden im vorliegenden Bebauungsplan die zulässige Grundflächenzahl, Gesamthöhe baulicher Anlagen und die zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Gem. § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die GRZ an, wie viel Quadratmeter Grundfläche baulicher Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie gibt also das Verhältnis zwischen überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche an. In die Grundflächenzahl werden außer den Hauptanlagen auch alle anderen im Gebiet zulässigen baulichen Anlagen einbezogen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Mit der Festlegung der getroffenen GRZ wird sich an den Orientierungswerten des § 17 BauNVO gehalten.

Gesamthöhe baulicher Anlagen

Die Bestandsgebäude um das Plangebiet weisen Gebäudehöhen um die 16 m auf. Für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wurde sich an den Bestand entlang der Straße „Breite“ (angrenzend zur Friesenstraße) sowie an den vorhandenen

IDAS Planungsgesellschaft mbH

Bebauungsplan „Wohnen am Schloss Zossen“, welcher sich in nordöstlicher Richtung auf der anderen Seite des Notte-Kanals befindet, orientiert. Zur Sicherung des Siedlungsbildes ist daher die Beschränkung der Oberkante baulicher Anlagen erforderlich. Um der städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine Höhenfestsetzung von 16m (Oberkante baulicher Anlagen (OK)) getroffen.

Die eben genannte Höhenfestsetzung für das allgemeine Wohngebiet WA soll mit Hilfe eines Bezugspunktes ermittelt werden. Aufgrund der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche wurde sich dafür entschieden, einen Bezugspunkt zu definieren. Hierfür bietet sich der Kanaldeckel im westlichen Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche an. Dort ist die Straße bereits ausgebaut, so dass keine Veränderungen an dieser Stelle zu erwarten sind. Aus diesem Grund wurde folgende Festsetzung getroffen:

„Die in der Planzeichnung für das allgemeine Wohngebiet WA festgesetzte maximal zulässige Oberkante (Ok) hat als Bezugspunkt die Höhe des Kanaldeckels (KD) an der Ecke Friesenstraße und der Straße "Breite" innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche (mit der Bezugshöhe 36,1 m über NHN im DHHN2016).“

Die Festsetzung einer Oberkante bezieht sich auf den höchsten das Orts- oder Landschaftsbild noch mit prägenden Bauteil (z.B. Attika, Dachfirst, Aufzug, Schornstein, etc.). Da der Bebauungsplan keine Regelungen trifft und planerische Zurückhaltung ausüben soll, erfolgt eine textliche Festsetzung, dass dies nicht für technische Aufbauten gelten soll. Das ist insbesondere wichtig, um auch zum Beispiel, PV- oder Solaranlagen auf den Dächern zu ermöglichen. Aus diesem Grund wird folgendes in die textliche Festsetzung aufgenommen:

„Die festgesetzte Höhe der baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen für die Nutzung von solarer Strahlungsenergie.“

Vollgeschosse und gestalterische Festsetzung

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Nach § 2 Abs. 6 Satz 1 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) sind Vollgeschosse alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche liegt. Innerhalb des Baugebietes entlang der Friesenstraße sind max. vier Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig. Mit der Festsetzung wird sich am Bestand der näheren Umgebung orientiert. Das vierte Geschoss ist dabei gestaffelt auszubilden. Demnach wurde, unter gestalterische Festsetzungen, folgendes festgesetzt:

„Im Allgemeinen Wohngebiet ist das zulässige vierte Vollgeschoss teilweise zurück zu staffeln, dabei darf das Geschoss 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.“

Durch die Abstaffelung des vierten Geschosses wird bewirkt, dass das vierte Vollgeschoss in seiner Massivität deutlich eingeschränkt wird und so insgesamt ein lockeres Erscheinungsbild entsteht. Mit der zusätzlichen Festsetzung wird ein harmonischer Übergang zum angrenzenden Landschaftsbild (Wald) und dem Stadtpark geschaffen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstückes definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet bilden ein Baufenster mit einer Maße von 20 m (Tiefe) und 58 m (Länge) aus.

5.3 Bauweise

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Rechtsgrundlage ist § 22 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Danach gibt es zwei grundsätzliche Varianten: die offene und die geschlossene Bauweise. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, in der geschlossenen Bauweise werden sie ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen der GRZ von 0,4 und dem definierten Baufenster von 20 m x 58 m wird eine Festlegung einer Bauweise als städtebaulich nicht erforderlich erachtet. Aufgrund der Zielstellung weiteren Wohnraum zu schaffen, soll der Bebauungsplan an dieser Stelle bezüglich der Bauweise planerische Zurückhaltung üben. Dadurch kann eine größere Flexibilität für die Ausgestaltung der Gebäude erreicht werden und ein bestmögliches Wohnangebot (Wohneinheiten) erzielt werden.

Enthält der Bebauungsplan keine Festlegung, kann der Bauherr – selbstverständlich im Rahmen der sonstigen Festsetzungen – die Bauweise frei wählen.

5.4 Verkehrsfläche

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Durch die Festsetzung wird die Erschließung sichergestellt.

5.5 Öffentliche und private Grünfläche

Innerhalb des Geltungsbereiches werden zwei Grünflächen festgesetzt.

Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, den Stadtpark bedarfsgerecht zu erweitern. Die Ausgestaltung des Stadtparks soll der Ausführungsplanung überlassen bleiben. Grundsätzlich wird mit der Festsetzung der Grünfläche der Grüncharakter erhalten.

Die Durchwegungen sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu konkretisieren.

Bauliche Anlagen sind innerhalb von festgesetzten Grünflächen insoweit zulässig, als sie nach deren Zweckbestimmung zur normalen Ausstattung gehören. Bei Parkanlagen können diese z.B. Unterstellhütten oder ähnliches sein. Innerhalb der öffentlichen Parkanlage sind aber auch spielerische und vergleichbare sportliche

Freiflächen im Rahmen der üblichen Erholungsnutzung möglich. Anlagen von Spielplätzen sind jedoch, wenn diese nicht ausdrücklich festgesetzt sind, nicht zulässig. Dies ist hier der Fall. Innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche befindet sich ein kleiner Wasserlauf sowie eine alte kleine Anlegestelle, welche mit dem Notte-Kanal außerhalb des Geltungsbereiches verbunden ist. Von einer gesonderten Festsetzung als Wasserflächen wird in diesem Einzelfall abgesehen. Dies begründet sich aus den vorhandenen rechtlichen Rahmenbedingungen. Darüber hinaus weist aktuell die vorhandene Wasserfläche keine bebauungsplanrelevante Größe auf, um eine eigenständige Wasserfläche festzusetzen. Dies ergibt sich auch auf anderen zu beachtenden Rechtsgrundlagen, die z.B. eine gewässerbezogene Nutzung außerhalb des Gewässers nicht ermöglichen.

Private Grünfläche

Des Weiteren wird der Bereich der ehemaligen Gartenlauben, welche sich gem. § 61 BNatSchG innerhalb der Freihaltung von Gewässern und Uferzonen (50 m) befinden, als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzstrukturen“ festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung der privaten Grünfläche soll zum einen der Gehölzbestand erhalten werden und zum anderen einen natürlichen Puffer zwischen den geplanten Allgemeinen Wohngebiet und der nordöstlich angrenzenden Schutzgebiete (LSG/FFH) sowie zum Notte-Kanal (insbesondere dem geschützten Biotop „Moor-, Bruch- und Auenwälder“) ausbilden. Die Festlegung dieser Fläche als Privat auszuweisen, begründet sich auf die Eigentumsverhältnisse.

5.6 Fläche für Wald

Ein Großteil zwischen dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet und dem Notte-Kanal wird als Fläche für Wald festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird zum einen dem vorhandenen Bestand Rechnung getragen (Wald) und zum anderen dient der angrenzende Waldbereich zum allgemeinen Wohngebiet ebenfalls als Puffer des geschützten Biotops „Moor-, Bruch- und Auenwälder“.

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Geschütztes Biotop:

Im Bebauungsplan wird eine Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft, hier für den Erhalt von „Moor-, Bruch- und Auenwälder“ festgesetzt. Diese Fläche umfasst ein geschütztes Biotop gem. BNatSchG und ist daher zwingend zu erhalten. Mit der „reinen Flächenfestsetzung“ als Schutzfläche wird dem Rechnung getragen. Weitere gesonderte textliche Festsetzungen sind nicht erforderlich, da die Maßnahmenfläche grundsätzlich dem Erhalt dient und auf der Planzeichnung in der Legende entsprechend klargestellt ist.

Minimierung von Versiegelung:

Um die Versiegelung zu minimieren und dabei mit dem Grund und Boden gem. § 1a BauGB sparsam und schonend umzugehen, wird folgendes festgesetzt:

Eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätze ist in des Allgemeinen Wohngebietes in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, z.B. mit breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen. Auch Wasser- und Luftpumpe wesentlich mindernde Befestigungen von Wegen, Zufahren und Stellplätze wie Betonaufbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Mit der Festsetzung wird dem Landschaftsplan der Stadt Zossen entsprochen.

5.8 Hinweise

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sind einzuhalten.

Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung ist nicht im Zeitraum zwischen 01. März bis 30. September durchzuführen.

Baumschutzverordnung

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist die Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming-BaumSchVO TF) vom 10. Dezember 2013, zuletzt geändert durch die "Erste Verordnung zur Änderung der Verordnung (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming - BaumSchVO TF)" vom 23.02.2017, zu beachten.

Freihaltung von Uferzonen

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich der Notte-Kanal (Gewässer 1. Ordnung). Im Abstand bis 50 m von der Uferlinie dürfen keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden. Von dem Verbot kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die durch die bauliche Anlage entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen, geringfügig sind oder durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden kann oder dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist.

Artenschutz

Als Ersatz für den Verlust von Nistmöglichkeiten sind jeweils zwei geeignete Nistkästen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für die Brutvogelarten Zaunkönig und Gartenbaumläufer anzubringen.

Vor der Baufeldfreimachung sind alle betroffenen Bäume (Fällung bzw. Rodung) auf Baumhöhlen (Sommer-, Zwischen und Paarungsquartiere) nach Fledermäusen zu kontrollieren und zu dokumentieren.

Zur Sicherung der Umsetzung der Ersatzmaßnahmen wird vor dem Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabenträger aufgesetzt.

Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen mit einer Tiefe bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze möglich. Bohrungen darüber hinaus werden nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind möglich.

Innerhalb eines Wohngebietes ist es sinnvoll, unter Beachtung des geforderten Einsatzes von erneuerbaren Energien, den Hinweise zur Errichtung von Bohrungen für Erdwärmesonden bereits im Planverfahren aufzunehmen, wenn schon im Vorfeld ersichtlich ist, dass Tiefenbegrenzungen notwendig sind. Das ist hier der Fall.

Durch Erdsonden wird die physikalische Beschaffenheit des Grundwassers genutzt und verändert (Temperatur). Gemäß § 9, Abs. 2, Nr. 2 WHG gilt dies als Gewässerbenutzung. Außerdem sind Erdaufschlüsse (Bohrungen) gemäß § 49 WHG in Verbindung mit § 56 BbgWG anzeigenpflichtig. Zur Vermeidung unnötiger Anträge bzw. Versagung geplanter Bohrtiefen und Festlegung von Tiefenbegrenzungen sollte der o.g. Hinweis zur Errichtung von Wärmepumpen bereits im B-Planverfahren als Hinweis übernommen werden. Durch die Tiefenbegrenzung erhöhen sich eventuell Bohrungsanzahl und -entsprechend der Kostenaufwand; Somit können Bauwillige bereits frühzeitig reagieren. Die festgelegte Tiefenbegrenzung ergibt sich aufgrund der vorherrschenden Boden- und Grundwasserbeschaffenheit und der Vielzahl der zu errichtenden Wohnhäuser mit möglichen Wärmepumpenanlagen und Bohrungen. Mit dieser Festlegung wird insbesondere die Vereisung des Grundwassers im Plangebiet verhindert, da sich Bohrungen untereinander dann nicht beeinflussen können. Außerdem wird sichergestellt, dass auf jeder Parzelle die Möglichkeit besteht, Bohrungen für Sonden, auch für Mehrfamilienhäuser, zu errichten und bei maximaler Auslastung an Sonden keine Gefahr für das Grundwasser durch die Vielzahl der Bohrungen entsteht. Der Hinweis wurde insbesondere durch die Stellungnahme vom 29.06.2020 des Landkreises Teltow-Fläming Fachbereich Wasserbehörde aufgenommen.

6 Flächenbilanz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebiete bzw. Flächen weisen folgende Flächengrößen auf:

Tab 3.: Flächenbilanz

Gebiete bzw. Fläche	Fläche in m ²	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	2.650	24,3
GRZ 0,4 ; + 50 % Überschreitung	1.060 530	9,7 4,85
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.256	11,5
Private Grünfläche mit Zw. „Gehölzstrukturen“	982	9,0
Öffentliche Grünfläche mit Zw. „Parkanlage“	2.842	26,1
Fläche für Wald	3.176	29,1
Erhalt von Moor-, Bruch- und Auerwälder (Schutzfläche)	1.617	14,8
Gesamt	10.906	100

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7 Stadtplanerische Auswirkung

Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes (hier 3. Änderung) der Stadt Zossen sind die betroffenen Flächen ihrer jeweiligen Nutzung zu geordnet, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden kann.

Zudem ist ein Widerspruch zu den Zielen der Landesplanung nicht gegeben.

Des Weiteren werden durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes keine unverhältnismäßigen Gebäudestrukturen vorbereitet die das Orts- bzw. das Landschaftsbild der näheren Umgebung beeinträchtigen.

8 Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter

Durch das Bauvorhaben kommt es bau- und anlagenbedingt zum Verlust und zur Umgestaltung des vorhandenen Bodens sowie von Vegetationsflächen und Lebensräumen. Betroffen sind insbesondere die Flächen auf den vorhandenen Wochenendhausgrundstücken (Gartenlauben). Durch die Entsiegelungsmaßnahmen sowie der daraus folgenden Neuversiegelung kommt es bei der Umsetzung der Planung zum Verlust von Wald- und Gehölzflächen.

Die Beeinträchtigungen können durch entsprechende Maßnahmen (Ausgleich / Ersatz) kompensiert werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf besonders geschützte Arten können durch entsprechende Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Dazu zählen, dass keine Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen 01. März und 30. September erfolgen darf und, dass insbesondere für die betroffenen Arten (hier *Brutvogelarten Zaunkönig und Gartenbaumläufer*) als Ersatz für den Verlust von Nistmöglichkeiten jeweils zwei geeignete Nistkästen innerhalb des Geltungsbereiches anzubringen sind. Des Weiteren sind vor der Baufeldfreimachung alle betroffenen Bäume (Fällung bzw. Rodung) auf Baumhöhlen (Sommer-, Zwischen und Paarungsquartiere) nach Fledermäusen zu kontrollieren und zu dokumentieren.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde eine FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet Pierowsee gem. Anlage 2 zur Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes Brandenburg durchgeführt.

Im Ergebnis dieser FFH-Vorprüfung wurde festgestellt, dass durch das Projekt erhebliche Beeinträchtigungen von den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden können.

9 Soziale Auswirkungen

Negative soziale Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes, von privaten und öffentlichen Grünflächen sowie von Waldflächen werden die grundsätzlichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung eingehalten. Der Trennungsgrundsatz wird nach § 50 BlmSchG durch die Festlegung des Allgemeinen Wohngebietes Rechnung getragen. Das Allgemeine Wohngebiet

grenzt in nordwestlicher Richtung gem. des Flächennutzungsplanes an einer gemischten Baufläche an.

Des Weiteren werden durch die Schaffung von Wohnraum sowie der bedarfsgerechten Erweiterung des Stadtparks private und öffentliche Rückzugs- und Erholungsorte geschaffen. Durch den Erhalt weiterer Waldflächen in Verbindung mit dem Stadtpark werden positive Effekte für das Kleinklima (Frischluftproduktionsgebiet sowie Abkühlungsbereiche – Schatten –) erreicht. Dies wirkt sich natürlich auch positiv auf die Menschen aus.

10 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit sind nicht gegeben.

11 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Mit dem Bebauungsplan kann der Teilbereich der Friesenstraße für die Schaffung von Wohnraum als Erschließungsstraße ausgebaut werden. Damit ist die Erschließung der Baugrundstücke gesichert.

Eine Beeinträchtigung auf die angrenzenden Gemeinde-, Land- oder Bundesstraßen sind durch die Schaffung von Wohnraum nicht zu erwarten. Der daraus resultierende zusätzliche Verkehr wird zwar geringfügig ansteigen, ist jedoch aufgrund der im Konzept angedachten Wohneinheiten (48 WE) nicht von erheblicher Bedeutung.

Das trifft insbesondere auch auf die Bundesstraße B 96 mit seiner bereits hohen Verkehrsbelastung in Richtung Norden nach Berlin über die Gemeinde Rangsdorf zu.

Die Gemeinde Rangsdorf verweist seit längerem auf die Problematik der Überlastung der Bundesstraße B 96 zu den Hauptverkehrszeiten. Durch den stetigen Anstieg der Bevölkerung, nicht nur im Stadtgebiet Zossen, kommt es unter anderem zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommen in den Ortslagen Rangsdorf und Groß Machnow sowie in Dabendorf und Zossen selbst.

Grundsätzlich kann die allgemeine hohe Verkehrsbelastung für die Gemeinde Rangsdorf nachvollzogen werden. Eine Steuerung in der verbindlichen Bauleitplanung ist jedoch nicht möglich, insbesondere nicht für die Stadt Zossen im benachbarten Gemeindegebiet.

Selbst bei einem Fall, dass jeder Haushalt über zwei Personenkraftwagen (Pkw) verfügen und einen täglichen Pendlerverkehr mit zwei Fahrten angenommen werden sowie der sehr unwahrscheinliche Fall eintritt, dass alle Fahrten nur über die B96 in Richtung Berlin durch das Gemeindegebiet Rangsdorf verlaufen, wäre ein maximaler zusätzlicher Verkehr von 192 am Tag zu rechnen.

Setzt man dies mit dem vorhandenen bzw. prognostizierten Verkehrsaufkommen um Rangsdorf von 12.000 bis 22.000 Kfz pro Tag (MIL Brandenburg: Straßenverkehrsprognose 2030 – vom April 2020) ins Verhältnis, so kann festgestellt werden, dass die Erhöhung des Verkehrsaufkommens aus dem geplanten Vorhaben bei 0,87 % betragen würde. Da aber mit Sicherheit die Fahrten auch in andere Richtungen erfolgen werden, wird sich das Verkehrsaufkommen, dass aus dem Plangebiet generiert wird, noch deutlich geringer sein. Wird das prognostizierte Verkehrsaufkommen 2030 näher betrachtet, so muss festgestellt werden, dass entlang der B96 in Richtung Berlin eine sehr hohe Belastung mit 12.000 bis 22.000 Fahrzeugen und einem 10% -gigen Schwerlastanteil, aufgrund der in Rangsdorf

angesiedelten Gewerbebetriebe und dem großflächigen Einzelhandel ergibt. Im Bereich der Stadt Zossen liegt das Verkehrsaufkommen um das Plangebiet bei 5.000 Kfz pro Tag (Nächst Neuendorfer Landstraße). Also geringer.

Auch bei der Betrachtung der Bebauungspläne, welche sich noch in Aufstellung befinden oder noch nicht bebaut sind, ist von einer unzumutbaren Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht auszugehen.

Die Bebauungspläne befinden sich im Stadtgebiet in verschiedenen Ortsteilen, so dass das Verkehrsaufkommen der betroffenen Gebiete auch in andere Richtungen ausstrahlen wird.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet in der Nähe des Bahnhofes Zossen. Damit liegt die Wahrscheinlichkeit hoch, dass ein Teil der „neuen Anwohner“ den ÖPNV nutzen werden und so den Pendlerverkehr auf den Straßen umgehen.

Zudem sei darauf hingewiesen, dass bereits durch die vorhandene hohe Verkehrsbelastung der B96 in Richtung Berlin eine Ortsumgehungsstraße um Groß Machnow herum im Bundesverkehrswegeplan 2030 vorgesehen ist. Aktuelle Planungsstände sind jedoch noch nicht bekannt.

IV. UMWELTBERICHT

12 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung. Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes ist durch die Anlage 1 BauGB vorgegeben. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung der unterschiedlichen Belange zu berücksichtigen.

12.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Zielen des Bauleitplans

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Bebauung von Wohnnutzungen ermöglicht werden. Dabei sollen die Wochenendhäuser überplant werden. Des Weiteren soll ein Teilbereich der vorhandenen Waldflächen in eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage geändert werden. Der andere Teil des Waldes soll erhalten bleiben.

12.2 Art und Umfang des Vorhabens

Die Art und der Umfang (das Maß) der baulichen Nutzung werden im Kapitel 5.1 und 5.2 erläutert. Für das Allgemeine Wohngebiet wurde eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Um planungsrechtlich das Allgemeine Wohngebiet erschließen zu können, wurde zudem eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

12.3 Bedarf an Grund und Boden

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Durch die getroffene Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird durch den Bebauungsplan eine maximale Versiegelung von 2.835,5 m² vorbereitet. Diese Ermittlung ergibt sich wie folgt:

Tab 4.: Maximale Versiegelung im Geltungsbereich

Nutzungsart	Flächengröße	Anrechnung der max. Versiegelung
Allgemeines Wohngebiet	2.650 m ²	-
GRZ von 0,4	1.060 m²	ja
+ 50 % Überschreitung	530 m²	ja
öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.245,5 m²	ja
Gesamt	2.835,5 m²	

12.4 Erneuerbare Energien und Energieeffizienz

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Nutzung regenerativer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.

Hinsichtlich des Einsatzes regenerativer Energien werden im Bebauungsplan keine einschränkenden Vorgaben gemacht. Vielmehr wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung (TF 2.2) die Nutzung technischer Anlagen zur Erzeugung oder Unterstützung erneuerbarer Energien ausdrücklich erleichtert:

„Die festgesetzte Höhe der baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen für die Nutzung von solarer Strahlungsenergie.“

Dadurch wird ein Beitrag zur Förderung energieeffizienter Bauweisen und zur Anpassung an die Herausforderungen des Klimawandels geleistet.

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

Für das Verfahren des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)² und dem Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechtes, dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)³ zu beachten. Wenn demnach durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über deren Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Nach dem Baugesetzbuch sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Tiere, Pflanzen, Boden/Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

² Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in seiner aktuellsten Fassung

³ Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz), in seiner aktuellen Fassung

Der Umweltbericht beschränkt sich nicht auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a benannten Belange, sondern prüft die Auswirkung der Planung auf alle Belange des Umweltschutzes, die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a benannt werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird das Plangebiet für eine Entwicklung von Wohnraum und Verkehrsanlagen vorbereitet, demnach sind erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen.

Für die Planung sind vor allem das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG), die Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming (BaumSchVO TF) und der Landschaftsplan der Stadt Zossen relevant.

Zusätzlich ist das Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) bei der Planung zu berücksichtigen.

Das **BImSchG**⁴ dient gemäß § 1 dazu, 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. Schädliche Umwelteinwirkungen sind gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Immissionen sind Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen. Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 3 BImSchG wird durch Rechtsverordnung bestimmt, welche Anlagen in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen und daher grundsätzlich immissionsschutzrechtlich genehmigungsfähig sind. Die immissionsschutzrechtliche Genehmigung soll gem. § 5 Abs. 1 BImSchG u. a. gewährleisten, dass bei der Errichtung und beim Betrieb dieser Anlagen Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen getroffen wird, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen. Grundsätzlich ist für die Bauleitplanung der in § 50 BImSchG formulierte Trennungsgrundsatz relevant. Danach sind Baugebiete mit Wohnnutzung oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen einerseits und emittierende oder störfallanfällige Nutzungen andererseits räumlich zu trennen.

Der Trennungsgrundsatz wird nach § 50 BImSchG durch die Festlegung des Allgemeinen Wohngebietes Rechnung getragen. Das Allgemeine Wohngebiet grenzt in nordwestlicher Richtung gem. des Flächennutzungsplanes an einer gemischten Baufläche an.

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans, hier Bebauungsplan „Wohnen am Stadtpark“ der Stadt Zossen, ergeben sich keine Lärmwirkungen auf schutzbedürftige Bereiche sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes. Auch wird das Plangebiet nicht von Verkehrslärmbelastungen erheblich beeinträchtigt. In etwa 150 m südwestlicher Richtung befindet sich zwar die Bundesstraße B96 (innerorts), aber aufgrund der Entfernung zur ihr ist eine Beeinträchtigung nicht gegeben. Einen Anhaltspunkt hierfür gibt die

⁴ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG in der derzeitigen Fassung)

Straßenkartierung des Landesamtes für Umwelt aus dem Jahr 2022. Danach wurde eine Strategische Lärmkarte der 4. Runde gem. Richtlinie 2002/49/EG erarbeitet, welche fünf Kategorien von Pegelbereichen am Tag und sechs Kategorien in der Nacht definiert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in beiden Tageszeiten außerhalb der eben genannten Kategorien. Daraus kann abgeleitet werden, dass keine Lärmwirkungen auf die schutzbedürftigen Bereiche innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes bestehen. Demnach kann auch davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für den Verkehrslärm von 55 dB tags und 45 dB nachts eingehalten werden. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass keine unüberwindbaren Hindernisse bezüglich des Immissionsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanes bestehen.

Im **BBodSchG**⁵ als Rahmengesetz des Bodenschutzes sind die Ziele in § 1 vorangestellt. Danach ist Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Gemäß § 1a Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) (Bodenschutzklausel) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Allgemeinen ist darauf hinzuweisen, dass sich jeder, der auf den Boden einwirkt, gem. § 4 Abs. 1 BBodSchG so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden können.

Grundsätzlich ist gem. § 7 BBodSchG derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädliche Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

Die nach **BNatSchG** und **BbgNatSchAG** festgesetzten gebiets- und objektbezogenen Schutzausweisungen und der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in keinem Schutzgebiet nach dem Naturschutzrecht. Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein geschütztes Biotop, welche im Sinne des **LWaldG** (Waldgesetz des Landes Brandenburg) Wald ist. Dabei handelt es sich um Moor-, Bruch- und Auenwälder. Eine Beeinträchtigung ist allerdings durch das Allgemeine Wohngebiet bzw. durch

⁵ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG), in der derzeitigen Fassung

die Überbauungen nicht gegeben. Das geschützte Biotop wird entsprechend als Fläche für Wald festgesetzt.

Die Entwicklungsziele des **Landschaftsplans der Stadt Zossen** können aus dem Kapitel 3.2 entnommen werden. An dieser Stelle sei lediglich darauf hingewiesen, dass kein grundsätzlicher Widerspruch durch den Bebauungsplan zum Landschaftsplan besteht.

Neben den bereits beschriebenen fachgesetzlichen und fachplanerischen Zielen des Umweltschutzes wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet nicht in einem nach **BbgWG**⁶ festgesetzten Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiet befindet.

13 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

13.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

13.1.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Für das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit sind vorrangig Lärmbelastungen und die Freizeit- und Erholungseignung zu beachten.

Das Plangebiet selbst liegt in etwa 150 m Entfernung von der Bundesstraße B96 (innerorts) entfernt und grenzt am Stadtpark der Stadt Zossen an.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich bereits anthropogene Strukturen, die durch alte Gartenlauben geprägt sind, aber nicht mehr genutzt werden. Darüber hinaus sind Waldflächen im Plangebiet vorzufinden. An der östlichen Geltungsbereichsgrenze, außerhalb des Bebauungsplanes, erstreckt sich der Notte-Kanal.

Bewertung

Die Beurteilung erfolgt nach der Wohnumfeldfunktion, der Freizeitinfrastruktur und der möglichen Erholungsfunktion. Eine Beeinträchtigung (Lärm) durch die Bundesstraße B96 ist auf das Plangebiet nicht gegeben. Für das Plangebiet und dessen Lage sowie der aktuellen Nutzung wird die Freizeit- und Erholungseignung für das Schutzgut Mensch als mittel eingestuft. Durch den vorhandenen Stadtpark südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind entsprechende Freizeit- und Erholungseignungen gegeben. Dieser Bereich wird für das Schutzgut Mensch als hoch bewertet.

13.1.2 Schutzgut Boden/Fläche

Beschreibung

Böden bilden die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen und sorgen mit ihren Wasser- und Nährstoffkreisläufen einen wesentlichen Bestandteil des Naturhaushaltes.

⁶ Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der aktuellen Fassung

Durch ihre Filter- und Pufferfähigkeit dienen sie insbesondere dem Schutz des Grundwassers.

Der Begriff „Boden“ wird im BBodSchG bundesgesetzlich formuliert. Danach ist der Boden die obere Schicht der Erdkruste, soweit sie Träger

- natürlicher Funktionen,
- der Funktion „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ und
- von Nutzungsfunktionen ist.

Diese Funktionen sind in § 2 Abs. 2 BBodSchG aufgeführt. Für den vorsorgenden Bodenschutz sind die Funktionen Lebensraum-, Regelungs- (Filter – und Speichermedium für den Wasser- und Stoffhaushalt, Reaktionskörper für den Ab- und Umbau von Stoffen) und Archivfunktion von herausragender Bedeutung. Sie kennzeichnen die Rolle des Bodens im Naturhaushalt und sollen bei der Schutzgut erfassung und – bewertung daher im Mittelpunkt stehen. Die Vorsorgeanforderungen müssen nach § 7 Satz 3 BBodSchG unter Berücksichtigung der Grundstücksnutzung verhältnismäßig sein.

Nach der digitalen Bodenübersichtskarte BÜK 300 des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR) stehen im Plangebiet als Bodenform „Kalkgleye aus carbonatischem Flusssand über Flusssand vor. Diese Einschätzung bestätigt auch die Bodenkarte des Landschaftsplans der Stadt Zossen (2013).

Innerhalb des Plangebiets sind die vorhandenen Böden bereits durch Versiegelungen erheblich beeinträchtigt. Insgesamt sind nach der Vermessungsgrundlage des Bebauungsplanes 386 m² des Bodens durch Versiegelung geprägt.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist durch die vorhandene Nutzung bzw. Vegetation geprägt. Demnach ist der vorhandene Nutzungsbestand, hier die brachliegenden Gartenlauben auf dem Flurstück 208 der Flur 14 in der Gemarkung, von Bedeutung. Diese Flächen sind bereits anthropogen geprägt. Die weiteren Flächen des Geltungsbereiches sind durch Waldflächen gekennzeichnet.

Bewertung

Das Schutzgut Boden bzw. auch die Fläche sind innerhalb des Geltungsbereichs bereits auf Teilflächen durch Verfestigung des Bodens erheblich beeinträchtigt (386 m²). An diesen Bereichen sind die Lebensfunktionen, die Grundwasserneubildungsrate und die Erosionsschutzgefahr des Bodens bereits beeinträchtigt.

Nach dem Landschaftsplan der Stadt Zossen werden die Böden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als mittel bewertet. Die vorzufindenden Böden besitzen eine Bodenzahl von 30 – 50 und haben einen hohen Ertragspotenzial.

13.1.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein kleiner Wasserdurchlauf sowie ein Wasserbereich in Form einer kleinen Anlagestelle innerhalb der vorhandenen Waldflächen.

Östlich und außerhalb des Geltungsbereiches grenzt der Notte-Kanal, welcher als Gewässer 1. Ordnung festgelegt ist, an.

Der Geschütztheitsgrad des Grundwassers hat innerhalb des Plangebiets einen mittleren Schutz (Landschaftsplan der Stadt Zossen).

Die Verweildauer des Sickerwasser kann zwischen 2 und 5 Jahren andauern. Die Verweildauer des Sickerwassers in der Grundwasserüberdeckung wird im Wesentlichen von drei Faktoren bestimmt:

- Der Mächtigkeit der Grundwasserüberdeckung,
- Der Durchlässigkeit der Grundwasserüberdeckung, die von der pedologischen bzw. lithologischen Ausbildung abhängt und
- Der anfallenden Sickerwassermenge.

Der Landschaftsplan der Stadt Zossen beschreibt in der Wasserkarte, dass der Grundwasserspiegel im bzw. um das Plangebiet herum bei etwa 36 m über NN liegt. Das Geländeniveau liegt ebenfalls bei im Schnitt bei 36 m über NN (Vermessungsgrundlage des Bebauungsplanes).

Die Grundwasserneubildung beträgt innerhalb des Plangebiets bei 20 bis 30 mm/a (Landschaftsplan). Allerdings ist für den Grundwasserspiegel und für die -neubildungsrate davon auszugehen, dass durch die aktuellen klimatischen Verhältnisse (Klimawandel) von einem geringeren Wert auszugehen ist.

Bewertung

Aufgrund des vorhandenen Geschütztheitsgrades des Grundwassers ist das Rückhaltevermögen als „mittel“ zu bewerten.

Die Grundwasserneubildungsrate ist von Faktoren, wie Jahresniederschlagssumme, Verdunstung, Bodenart, Grundwasserflurabstand, Versiegelungsgrad und der Vegetation abhängig. Aber auch die Sickerwasserrate spielt für die Grundwasserneubildung eine entscheidende Rolle. Unter Berücksichtigung des angrenzenden Notte-Kanals liegt grundsätzlich ein geringer Grundwasserflurabstand vor. Dies ist bei der weiteren Planung unbedingt zu beachten. Daher wird dem Schutzgut Wasser eine hohe Bedeutung zu gesprochen.

Nach dem Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011 (ABI./11, [Nr. 46], S. 2035) zur „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung“ kann die Ersteinschätzung zur Versickerung des Niederschlagswassers anhand der Karte „Retentionenflächen Überschwemmung“ der leistungsfähigen Entscheidungshilfe des Fachinformationssystems Boden im Internetangebot des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg vorgenommen werden.

Im Rundschreiben heißt es:

„Zur Versickerung des Niederschlagswassers kommen die Gebiete mit grüner und lila Signatur in der Regel nicht in Frage.“

Das Plangebiet befindet sich nach Fachinformationssystem Boden des Internetangebotes innerhalb von überwiegend Gleyböden mit hohem Retentionspotenzial (meist in holozänen Sedimenten). Die eben beschriebene Fläche ist mit einer dunkelblaue Signatur im Fachgeoportal dargestellt.

Daraus ist abzuleiten, dass der betroffene Boden versickerungsfähig für das Niederschlagswasser ist.

13.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung

Das Plangebiet und seine Umgebung befinden sich im Übergangsbereich vom atlantischen zum kontinentalen Klima. Die Gegebenheiten des Klimas entsprechen dem Brandenburgischen Großklima (subkontinental).

Der langjährige mittlere Jahresniederschlag der Stadt Zossen liegt bei ca. 558 mm (DWD Station Baruth ID 303). Die Jahresmitteltemperaturen liegen bei ca. 9,5°C ((DWD Station Baruth ID 303). Aufgrund des Standortes der Wetterstation sind geringe Abweichungen für die Stadt Zossen nicht auszuschließen.

Das Plangebiet liegt nach dem Landschaftsplan der Stadt Zossen in einem Bereich mit lufthygienischen Ausgleichsfunktionen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Waldflächen und des angrenzenden Stadtparkes können die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Frischluftentstehungsgebiet und Schadstofffilter mit Bezug zum Siedlungsbereich beschrieben werden. Für den Bereich des Grundstücks mit den vorhandenen Gartenlauben bilden die vorhandenen Gehölzstrukturen mit Bezug zum Siedlungsbereich eine schadstofffilternde Funktion.

Bewertung

Das Geländeklima des Plangebietes wird durch die vorliegende Nutzungsstruktur geprägt. Auf Waldflächen ist aufgrund der stärkeren Ausstrahlung je nach Nutzungsart eine Frischluftproduktion möglich. Für das Grundstück auf denen sich die Gartenlauben befinden trifft das in Verbindung mit den Waldflächen ebenfalls zu. Jedoch wird die klimatische Ausgleichsfunktion auf den anthropogenen Flächen (Gartenlauben) nach dem Landschaftsplan als mittel eingeschätzt. Für die Waldflächen wird die Bedeutung der klimatischen Ausgleichsfunktionen, anders als im Landschaftsplan bewertet, als „hoch“ eingeschätzt.

13.1.5 Schutzgut Biotope, Wald und Arten

Beschreibung

Das Landschaftsbüro Natur+Text GmbH hat für das Plangebiet bzw. dem Untersuchungsgebiet eine Biotopkartierung durchgeführt (siehe beigefügte Anlage). Das Untersuchungsgebiet zwischen der Friesenstraße und dem Notte-Kanal sind überwiegend mit alten, heimischen Laubgehölzen frischer bis feuchter Standorte bestockt, sodass das Areal entlang des Notte-Kanals (außerhalb der bebauten

Fläche) als bewaldet charakterisiert werden kann. Dies bestätigte auch die untere Forstbehörde mit ihrer Stellungnahme vom 02.07.2020. Nach der Waldkartierungskarte sind innerhalb der Flurstücke 211, 212 und 299/2 der Flur 14 in der Gemarkung Zossen vollständig und eine Teilfläche des Flurstücks 208 als Wald zu beurteilen. Innerhalb dieser Waldflächen erstreckt sich ein kleines Fließgewässer, welcher an in Richtung Osten an den Notte-Kanal anschließt.

Innerhalb und angrenzend des Bebauungsplangebiets befinden sich, insbesondere uferbegleitend, großflächig gem. § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG i.V.m. § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG i.V.m. § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG gesetzlich geschützte Moor-, Bruch- und Auenwälder sowie im Bereich der ehemaligen Gartenanlagen ein geschütztes temporäres Kleingewässer (hier außerhalb des Geltungsbereiches).

Nach der Anpassung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde unter Berücksichtigung der Stellungnahme der unteren Forstbehörde und der Vermessungsgrundlage insgesamt 7.002 m² als Wald gem. § 2 LWaldG klassifiziert.

Des Weiteren befinden sich innerhalb des Plangebietes veraltete Gartenlauben, die brachliegen. Insgesamt sind innerhalb der ehemals genutzten Gartenlauben 386 m² Boden versiegelt (aus der Vermessungsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes entnommen). Die Friesenstraße, welche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise zu berücksichtigen ist, ist ein unbefestigter Weg. Die Biotopkartierung kann tabellarisch aus der Tabelle Tab 1.: dieser Begründung entnommen werden.

Für die Tiergruppen „**Brutvögel**“, „**Fledermäuse**“, „**Amphibien**“, „**Reptilien**“ und „**Käfer**“ wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Folgende Ergebnisse wurden festgestellt:

Brutvögel:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Begutachtung der im Vorhabengebiet ansässigen Brutvögel durchgeführt. Das Plangebiet wurde am 26.04.2019, 24.05.2019 und 16.06.2019 in der Zeit von 05.00 bis 07.00 Uhr aufgesucht. Die semi-quantitative Erfassung basiert auf gebietsbezogene Nachweise akustisch und/oder optisch revieranzeigender Vögel. Dabei wurden von SÜDBECK et al. (2005) für derartige Erfassungen empfohlene Methodenstandards weitgehend beachtet. Die derart zusammengetragenen Befunde wurden in dem Gutachten tabellarisch und unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Aspekte, die RYSLAVY & MÄDLOW (2008) und RYSLAVY, HAUPT & BESCHOW (2012) für die Vögel des Landes Brandenburg und Bezzel (1985, 1993) hinsichtlich ihrer bevorzugten Nistweise mitteilen, kurz kommentiert. Die Brutvogelfauna im B-Plangebiet „Wohnen am Stadtpark“ ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Im Ergebnis der Brutvogelfauna wurden 17 Brutvogelarten nachgewiesen (vgl. Tab 5.), die im Land Brandenburg als mittelhäufig, häufig und sehr häufig gelten (RYSLAVY, HAUPT & BESCHOW 2012). Keine dieser Spezies wurde zum damaligen Zeitpunkt weder in der Roten Liste der gefährdeten Brutvögel (MÄDLOW et al. 2008) noch in der Vogelschutzrichtlinie (RICHTLINIE 2009/147/EG) aufgeführt. Unter Berücksichtigung der angepassten Roten Liste aus dem Jahr 2020 in Deutschland ist nun der o.g. Brutvogel „Star“ gelistet (Kategorie 3 – gefährdet). In Brandenburg ist der Bestand nicht gefährdet.

Tab 5.: Vorkommen der Brutvögel

Ifd. Nr.	Artname		RL BB	Häufigkeit	n RP	Ba/Gb	Hö/Ni	Bo	Gw	G
1	Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>		sh	x				●	
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>		sh	2	●				
2	Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>		sh	1		●			
3	Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>		h	1			●		
4	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>		sh	2			●		
5	Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>		h	1			●		
6	Amsel	<i>Turdus merula</i>		sh	2				●	
7	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>		sh	1	●				
8	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>		sh	1	●				
9	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>		sh	1			●		
10	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>		sh	2			●		
11	Kohlmeise	<i>Parus major</i>		sh	x		●			
12	Sumpfmeise	<i>Parus palustris</i>		mh	1		●			
13	Kleiber	<i>Sitta europaea</i>		h	1		●			
14	Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>		h	1				●	
15	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>		sh	>3		●			
16	Pirol	<i>Oriolus oriolus</i>		mh	1	●				
17	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>		sh	2	●				

Abkürzungen

sh	sehr häufige Brutvogelart im Land Brandenburg
h	häufige Brutvogelart im Land Brandenburg
mh	mittelhäufige Brutvogelart im Land Brandenburg
RL BB	Art wird in der Roten Liste der Vögel Brandenburgs als gefährdet geführt
Ba/Gb, Hö/Ni, Bo, Gw, G	bevorzugt auf Bäumen/Sträuchern, in Baumhöhlen/Nistkästen, am Boden, am Gewässer, in Gebäude/Nischen brütend
n RP	Anzahl Revierpaare
x	nicht quantifiziert

Fledermäuse:

Im Zuge der Detektorbegehungen im Jahr 2019 wurden sieben Fledermausarten im Projektgebiet nachgewiesen: Mopsfledermaus, Breitflügelfledermaus, Kleinabendsegler, Abendsegler, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus und Mückenfledermaus. Zudem konnten vereinzelte Rufsequenzen der Gattungen *Myotis* und *Nyctalus* sowie der Gruppe der Nyctaloide nicht näher bestimmt werden. Bei der Gattung *Myotis* zählen aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Untersuchungsgebiets insbesondere die Arten Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*) und Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*) zum potentiellen Artenspektrum. Die Gattung *Nyctalus* ist nachweislich mit den beiden möglichen Arten Kleinabendsegler und Abendsegler im Gebiet vertreten. Die nyctaloiden Rufe sind wahrscheinlich letzteren oder der Breitflügelfledermaus zuzuordnen.

Nach Auswertung der vorliegenden Daten liegen keine Hinweise auf das Vorkommen einer Wochenstube im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor. Strukturen, die als Sommer-, Zwischen und Paarungsquartiere von Einzeltieren genutzt werden können, sind vielfach vorhanden.

Amphibien und Reptilien:

Im Rahmen der Untersuchungen im Jahr 2019 wurden die Amphibienarten Moor- (*Rana arvalis*) und Teichfrosch (*Pelophylax esculentus*) sowie die Erdkröte (*Bufo bufo*) erfasst. Bei den nachgewiesenen Reptilien handelt es sich um die Ringelnatter (*Natrix natrix*) und die Blindschleiche (*Anguis fragilis*). Erdkröte, Moor- und Teichfrosch sowie die Ringelnatter wurden im Bereich des kartierten Kleingewässers beobachtet. Die Blindschleiche wurde im Bereich eines Komposthaufens auf einem der Gartengrundstücke kartiert.

Bei allen angetroffenen Tieren handelte es sich um adulte Exemplare, Jungtiere wurden nicht nachgewiesen. Eine Reproduktion, insbesondere der Erdkröte, wird als wahrscheinlich erachtet. Als potenzielles Laichgewässer kann das temporäre Kleingewässer angesehen werden. Aufgrund der Reduzierung des Geltungsbereiches vom Vorentwurf zum Entwurf ist allerdings eine Betroffenheit der kartierten Amphibien und Reptilien nicht mehr gegeben.

Käfer:

Im Rahmen der Untersuchung wurden keine eindeutig durch Eremiten oder Heldbock besiedelten Bäume nachgewiesen.

Bewertung

Die Kartierungen umfassen einen größeren Bereich als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Dies begründet sich auf die Flächenkulisse des Vorentwurfs des Bebauungsplanes. Aufgrund von rechtlichen Rahmenbedingungen und unter Berücksichtigung des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes wurde daraufhin der Geltungsbereich angepasst.

Der vorhandene Waldbestand, insbesondere die Moor-, Bruch- und Auenwälder, werden als besonders hoch bewertet. Alle Bruch-, Sumpf- und Moorwälder unterliegen dem gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG. Das Wochenendhausgebiet mit Bäumen kommt einer mittleren Bedeutung zu, da das Grundstück des Flurstücks 208 der Flur 14 in der Gemarkung Zossen durch anthropogene Nutzung bereits beeinträchtigt ist (Gartenlauben mit Nebenanlagen).

Die erfassten Brutvögel nisten bevorzugt auf höheren Bäumen, in deren Höhlungen und im Gebüsch (BEZZEL 1986, 1993). Unter ersteren befinden sich wertgebende Spezies wie der Buntspecht (*D. major*), die Sumpfmeise (*P. palustris*), der Kleiber (*S. europaea*) und der Pirol (*O. oriolus*). Im Schutz der ausgebildeten Kraut- und Strauchsicht nisten u.a. die Stockente (*A. platyrhynchos*), die Amsel (*T. merula*), die Mönchsgrasmücke (*S. atricapilla*), die Heckenbraunelle (*P. modularis*) und die Nachtigall (*L. megarhynchos*).

Die Brutvogelfauna gründet auf Arten unterholzreicher feuchter Laubwälder, die das Untersuchungsgebiet als einen innerstädtisch lokal bedeutsamen Vogellebensraum entlang des Notte-Kanals kennzeichnen.

In Form des Zaunkönigs (*T. troglodytes*) und des Gartenbaumläufers (*C. brachydactyla*) kommen zwei Nischen bewohnende Spezies hinzu, deren jeweiliges Nest hinter Schalbrettern nicht mehr genutzter Gartenlauben vermutet wurde.

Nach Auswertung der vorliegenden Daten liegen keine Hinweise auf das Vorkommen einer Wochenstube für Fledermäuse im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor. Strukturen, die als Sommer-, Zwischen und Paarungsquartiere von Einzeltieren genutzt werden können, sind vielfach vorhanden. Aufgrund der vorhandenen Gehölz- und Waldstrukturen ist das Plangebiet in Verbindung mit den angrenzenden weiteren Waldflächen (nördlich) ein Jagdgebiet der Fledermäuse.

Die nach Anhang II geschützte Mopsfledermaus wurde lediglich einmal im September erfasst und befand sich hier vermutlich bereits auf dem Weg vom Sommerlebensraum in das Wintergebiet. Die hohen Aktivitätszahlen zeigen die hohe Bedeutung des Gebiets als Jagdraum für Fledermäuse.

13.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Die Beurteilung des Landschaftsbildes erfolgt anhand der in § 1 Abs. 1 BNatSchG genannten Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Dabei ist die Bedeutung für das Landschaftsbild umso größer, je mehr ein Landschaftsbild (insbesondere unter räumlich-gestalterischen Gesichtspunkten) der als landschaftsraumtypischen definierten Vielfalt, Eigenart und Schönheit entspricht und frei von Vorbelastungen ist.

Am deutlichsten lässt sich das Landschaftsbild anhand der Lage und der vorhandenen Vegetationsstrukturen und Nutzungen erklären. Das Landschaftsbild umfasst dabei die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft.

Ein Vorhaben greift in Natur und Landschaft ein, wenn es zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung in der sinnlichen Wahrnehmung kommt. Eine derartige Beeinträchtigung liegt in jeder sichtbaren und nachteiligen Veränderung der Landschaft in ihrer gegenwärtigen Gestalt vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht nicht bei einer Verunstaltung der Landschaft durch das Vorhaben, sondern schon dann, wenn das Vorhaben als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint bzw. eine wesensfremde Nutzung darstellt.

Demnach umfasst der Beurteilungsraum des Landschaftsbildes die topografischen Verhältnisse des Plangebietes, den Sichtraum, d. h. die Flächen, von denen aus ein Eingriffsobjekt eingesehen werden kann.

Der Landschaftsplan der Stadt Zossen beschreibt den Geltungsbereich des Bebauungsplan im Teilplan „Landschaftsbild/Erholungsnutzung“ als Prägung des Landschaftsbildes durch durchgrünte Siedlungsbereiche, Grünflächen in Siedlungen, sonstige Siedlungsstrukturen sowie Wald, strukturreich, reliefartig. Auch hier sind insbesondere die Moor-, Bruch- und Auenwälder zu nennen, die das Landschaftsbild entlang des Notte-Kanals prägen.

Bewertung

Durch die Prägung des Landschaftsbildes durch Wald entlang des Notte-Kanals wird das Schutzgut Landschaftsbild als hoch eingestuft. Für den Bereich des Grundstückes auf denen die Gartenlauben stehen, wird von der Erlebniswertigkeit des Landschaftsplans (hoch) abgewichen und als mittel eingestuft. Diese Einschätzung begründet sich auf die eingeschränkte Erlebnisbarkeit, da aktuell ein öffentlicher Zugang nicht gegeben ist und eher einem Siedlungsbereich am Wald darstellt.

13.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Kultur- und Sachgüter, wie z.B. Bau- und Bodendenkmale, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Östlich des Plangebiets grenzt das technische Denkmal „Notte-Kanal“ an.

Auf der östlichen Seite des Notte-Kanals befindet sich das Gartendenkmal „Stadtpark“ in Zossen.

Bewertung

Das technische und das Gartendenkmal stehen gem. Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) unter Schutz und haben eine hohe Bedeutung der Denkmalpflege.

13.1.8 Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz

Im und um das Plangebiet befinden sich Schutzgebiete sowie geschützte Biotope. Die Beschreibungen können aus dem Kapitel 3.4 „Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht“ entnommen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das geschützte Biotop „Moor-, Bruch- und Auenwäldern.“

Für die Flächen auf dem die geschützten Moor-, Bruch- und Auenwälder liegen, wird im Bebauungsplan eine Fläche für Wald i.V.m. einer Umgrenzungssignatur für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Erhalt des geschützten Biotops. Eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung des geschützten Biotops kann dadurch vermieden werden.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens durch die Untere Naturschutzbehörde darauf hingewiesen wurde, dass eine Prüfung zur Verträglichkeit der Erhaltungsziele des Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiets „Prierowsee“ durchzuführen ist. Danach ist festzustellen, ob der Fischotter als Erhaltungsziel des Gebietes durch die vorbereiteten Eingriffe und sonstigen Wirkungen erheblich beeinträchtigt werden könnte. Dieser Hinweis erfolgte im Übrigen auch im Verfahren der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Nördlich und außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes erstreckt sich das FFH Gebiet.

In den FFH Gebieten sind Vorkommen von bestimmten Lebensräumen und Arten von gemeinschaftlicher Bedeutung. Die Lebenstypen und Arten sind in einem günstigen Erhaltungszustand zu bewahren und nach Artikel 1 (k) der FFH-Richtlinie zu sichern. Das Gebiet ist ca. 210 ha groß.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde eine FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet Prierowsee gem. Anlage 2 zur Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes Brandenburg durchgeführt.

Im Ergebnis dieser FFH-Vorprüfung wurde festgestellt, dass durch das Projekt erhebliche Beeinträchtigungen von den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden können. Die FFH-Vorprüfung ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

13.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Bebauung von Wohnnutzungen ermöglicht werden. Zur Erschließung des Baugebiets soll zudem eine öffentliche Straße festgesetzt werden. Dabei sollen die Wochenendhäuser überplant werden. Des Weiteren soll ein Teilbereich der vorhandenen Waldflächen in eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage geändert werden. Der andere Teil des Waldes soll erhalten bleiben.

Durch die getroffene Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird durch den Bebauungsplan eine maximale Versiegelung von 2.835,5 m² vorbereitet.

13.2.1 Schutzgut Mensch

Baubedingte Beeinträchtigungen

Baubedingte Beeinträchtigungen für den Menschen entstehen durch die Errichtung der Wohnbebauung sowie durch den Bau der Erschließungsstraße.

Während der Bauphase sind erhöhte Lärmbelästigungen durch Baustellenfahrzeuge zu verzeichnen, die den angrenzenden Siedlungsbereich aber auch um das Areal des Stadtparkes, vorübergehend stören. Die baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit sind durch die zeitliche Begrenzung jedoch unerheblich.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Durch die Errichtung der Wohnbebauung sowie einer Teilerweiterung des Stadtparks werden keine anlagenbedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen hervorgerufen. Im Gegenteil, durch die Schaffung von weiteren Wohnraum sowie der bedarfsgerechten Erweiterung des Stadtparks werden private und öffentliche Rückzugs- und Erholungsorte geschaffen. Des Weiteren werden durch den Erhalt weiterer Waldflächen in Verbindung mit dem Stadtpark positive Effekte für das Kleinklima (Frischluftproduktionsgebiet sowie Abkühlungsbereiche – Schatten –) erreicht. Dies wirkt sich natürlich auch positiv auf das Schutzgut Mensch aus.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Lärmbelästigungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

13.2.2 Schutzgut Boden/Fläche

Baubedingte Beeinträchtigungen

Durch den Baustellenverkehr kommt es während der Bauphase zeitweise zu stofflichen Bodenbelastungen. Dies gilt insbesondere auf der Fläche für das Allgemeine Wohngebiet (Errichtung der Wohnbebauung). Dabei können Abgase, Reifenabrieb, Einträge wassergefährdender Flüssigkeiten (Benzin, Öl, Diesel, Bremsflüssigkeit), aus defekten Leitungen oder Unfällen entstehen, die nicht auszuschließen sind. Durch die Baustelleneinrichtung und den Baustellenbetrieb kann es zu dem zu mehreren temporären Überprägungen und Veränderungen der gewachsenen Standortverhältnissen kommen.

Bei Einhaltung der allgemein geltenden Regelwerke sowie dem Stand der Technik können unter Berücksichtigung von entsprechenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Fläche während der Bauphase reduziert werden. Von erheblichen baubedingten Auswirkungen ist daher nicht auszugehen.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Insbesondere auf den Flächen des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sowie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden durch die Wohnbebauungen und die Erschließungsstraße (Neuversiegelungen) der naturnahe Boden erheblich beeinträchtigt.

Die Berechnung der Neuversiegelung ergibt sich aus den nachfolgenden Tabellen der bereits vorhandenen und geplanten max. möglichen Neuversiegelung.

Tab 6.: Bestand Versiegelung

Art der Fläche	Fläche in m ²
Versiegelte Flächen gem. Vermessungsgrundlage (Gartenlauben und Nebenanlagen)	386
davon versiegelte Fläche insgesamt	386

Tab 7.: Planung Versiegelung

Art der Fläche	Fläche in m ²
Allgemeines Wohngebiet	2.650
- GRZ von 0,4	1.060
- + 50 % Überschreitung	530
öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.245,5
Gesamt	2.835,5

Abzüglich der vorhandenen Versiegelungen ergibt sich die potenziell max. mögliche Neuversiegelung auf den o.g. Flächen von ca. **2.449,5 m²** (2.835,5 m² – 386 m²).

Jegliche Bodenversiegelung ist grundsätzlich auf einer Fläche als erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt zu werten, da hierdurch die vielfältigen Bodenfunktionen (Boden als Filterungs- und Pufferungsmedium, als Grundwasserspeicher, als Lebensraum für Kleinstlebewesen und Grundlage der Nahrungsmittelproduktion) stark und z.T. irreversibel beeinträchtigt werden. Die Bodenversiegelung beeinflusst außerdem nachhaltig den Wasser- und Klimahaushalt. So stehen vollversiegelte Flächen nicht mehr für die Grundwasserneubildung zur Verfügung und der Boden-Luft-Austausch ist auf Dauer unterbrochen. Mit der Vollversiegelung werden alle wesentlichen Funktionen des Bodens (lebensraum-, Kreislauf-, ökologische Regelungs-, Archiv- und Nutzungsfunktion) beeinträchtigt oder unterbunden. Die Beeinträchtigungen sind demnach auf der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes sowie der öffentlichen Straße für das Schutzwert Boden erheblich.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind auf den Flächen des Bebauungsplanes für das Schutzwert Boden nicht zu erwarten.

13.2.3 Schutzgut Wasser

Baubedingte Beeinträchtigungen

Der Baustellenbetrieb erfolgt nach dem Stand der Technik unter Einhaltung geltender Regelwerke. Dies umfasst insbesondere einen sorgfältigen Umgang mit Betriebs- und Kraftstoffen für die eingesetzten Fahrzeuge und Baumaschinen. Zudem sollte im Bauprozess darauf geachtet werden, dass Bereiche künftiger Versickerungsanlagen (auch natürlich) nicht durch Bodenpressung (Abraumlagerung, LKW-Fahrverkehr) verdichtet werden. Unter Beachtung des Stands der Technik und gesetzlicher Bestimmungen geht von den stofflichen Emissionen daher keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser aus.

Des Weiteren wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass innerhalb der Baufläche durch die Nähe des Notte-Kanals der Grundwasserspiegel zu berücksichtigen ist. Dies trifft insbesondere beim Bau der Bodenplatte bzw. von Kellergeschossen zu.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Funktional sind für das Schutzgut Wasser enge Beziehungen zum Schutzgut Boden vorhanden, da der Boden als Ort der Grundwasserneubildung direkt auf den Wasserhaushalt einwirkt. Im Bereich versiegelter und verdichteter Flächen ist grundlegend von einer Reduzierung der Infiltrationsrate des Niederschlagswassers auszugehen. Durch die Neuversiegelung kommt es zu einer Reduzierung versickerungsfähiger Oberflächen und damit zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung.

Nach der Ersteinschätzung sind die vorzufindenden Böden versickerungsfähig. Allerdings kann es durch die neuen Versiegelungen unter Berücksichtigung des Klimawandels und der einhergehenden Starkregenereignisse in Verbindung mit dem bekannten hohen Grundwasserspiegel zu Beeinträchtigungen der Versickerung des Niederschlagswassers kommen.

Da der Bebauungsplan keine grundsätzlichen Einschränkungen zur Versickerungsgestaltung festlegt und demnach die rechtlichen Rahmenbedingungen des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten sind, kann davon ausgegangen werden, dass im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Maßnahmen umgesetzt werden können. Auch Trinkwasserschutzgebiete sind in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden, welche bei der Ausgestaltung von Versickerungsflächen oder -anlagen zu berücksichtigen wären. Konkrete Festsetzungen bzw. Maßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes sind daher nicht erforderlich. Aus diesem Grund können erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser in Verbindung mit den anlagen- und betriebsbedingten Wohnnutzungen und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ausgeschlossen werden.

Als wirksame Maßnahme bei Starkregenereignissen können zum Beispiel der Einfluss von Dachbegrünungen bzw. Retentionsdächern haben. Retentionsdächer oder Gründächer können sicherstellen, dass insbesondere durch die Rückhaltung, Speicherung, Verdunstung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser einen „Puffer“ abbilden und das Wasser auf den Dachflächen zurückhält. Dadurch erfolgt eine zeitverzögerte und gedrosselte Einleitung des Überschusswassers in die Kanalisation oder in dezentrale Versickerungsanlagen. Die negativen Effekte eines Starkregenereignisses lassen sich dadurch deutlich mindern.

Unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung 2.2:

- „Die festgesetzte Höhe der baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen für die Nutzung von solarer Strahlungsenergie“ -

lässt der Bebauungsplan auch die Möglichkeit von technischen Aufbauten wie Anlagen für die Nutzung von solarer Strahlungsenergie zu.

Eine gleichzeitige Nutzung von Retentions-/Gründächern und Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie ergänzen sich gegenseitig positiv und sind technisch auch umzusetzen.

13.2.4 Schutgzut Klima und Luft

Baubedingte Beeinträchtigungen

Durch mögliche bauliche Maßnahmen können die Immissionen von luftgetragenen Schadstoffen sowie Staubbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Die möglichen Baumaßnahmen verursachen über einen kurzen Zeitraum Luftschatzstoffemissionen. Durch den Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen können Stickoxid-, Benzol-, Ruß- und Feinstaubemissionen verursacht werden. Die zeitlich auf die Bauphase begrenzten Immissionen werden als unerhebliche Beeinträchtigung gewertet, da eine Überschreitung gültiger Grenz- und Richtwerte für Luftschatzstoffe nicht zu erwarten sind.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Durch den Bau der Wohngebäude und der einhergehenden geringen Erhöhung der verkehrlichen Nutzung von Pkw kommt es auch zu einer neuen Verkehrszunahme. Diese bedingt jedoch durch An- und Abfahrten nur eine unerhebliche betriebsbedingte Beeinträchtigung auf das Schutgzut Klima und Luft. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die überwiegende Nutzung der PKW von den Bewohnern der Wohngebäude kommen wird. Durch die geringe Beanspruchung der Wohngebäude innerhalb des Plangebiets sind auch keine erheblichen Auswirkungen auf das Kleinklima im Plangebiet zu erwarten. Der Großteil des Plangebiets wird als Wald bzw. als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Gehölzstrukturen“ festgesetzt, so dass grundsätzlich keine weitreichenden Veränderungen des Schutgzutes Klima und Luft zu erwarten sind.

Für die Bereiche des Allgemeinen Wohngebietes wird zudem auf die Inhalte des Kapitels 13.2.4 bezüglich der Gründächer und PV-Thematik verwiesen. An dieser Stelle sei nur noch darauf hingewiesen, dass bei einer möglichen Doppelnutzung von Dachbegrünungen und Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie folgende positiven Effekte für das Schutgzut Klima und Luft hat. Einerseits führt die niedrige Oberflächentemperatur der Begrünung im Vergleich zu einer geringeren Aufheizung der Solarmodule und damit einer erhöhten solaren Energieausbeute. Andererseits entstehen auf dem Dach, aufgrund unterschiedlicher Sonneneinstrahlung und Feuchtigkeitsverhältnisse, wechselnde Standortbedingungen, die zu einer Erhöhung der Artenvielfalt von Flora/Fauna und eine Verbesserung des Kleinklimas beitragen. Hierbei bestehen keine Beeinträchtigungen der Funktionen dieser Dächer, bei dem Wasserrückhalteboxen unter dem Substrat Regenwasser sich zusätzlich stauen.

13.2.5 Schutgzut Biotope, Wald und Arten

Baubedingte, Anlagenbedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Biotope/Wald:

Durch das Bauvorhaben kommt es zum Verlust und zur Umgestaltung von Vegetationsflächen und Lebensräumen. Bei der Bauabwicklung ist darauf zu achten, dass nicht unnötig weitere Flächen, auch temporär, in Anspruch genommen werden. Bauarbeiten sind unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften und nach dem Stand der Technik durchzuführen. Die Gefahr einer Schädigung von Vegetationsstrukturen durch Schadstoffe wird als gering eingeschätzt. Bei Einhaltung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die Auswirkungen als unerheblich zu bewerten.

Durch das Bauvorhaben kommt es zum Verlust von geringen Biotoptypen wie, dem unbefestigten Weg (12651) und dem kartierten Wochenendhaussiedlung mit Bäumen (102502). Hier sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Allerdings sind innerhalb der Flächen Wochenendhaussiedlung Bäume gem. der Baumschutzverordnung des Landkreises geschützt und sind auf Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde zu kompensieren. Aufgrund, dass der Bebauungsplan eine Angebotsplanung vorbereitet, kann hier nicht konkret bestimmt werden, welche Bäume innerhalb des Baufeldes (Allgemeines Wohngebiet) erhalten bzw. beseitigt werden sollen. Dies soll den zukünftigen Bauherren überlassen bleiben. Dementsprechend ist in der nachfolgenden Planungsebene (Baugenehmigungsverfahren) die BaumSchVO TF zu berücksichtigen und anzuwenden.

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets kann davon ausgegangen werden, dass zwei Bäume (Stammumfang von 2,0 m und Kronendurchmesser von 20m sowie Stammumfang 0,6 m / Kronendurchmesser 5m) erheblich beeinträchtigt werden (mögliche Fällung).

Des Weiteren werden durch die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ insgesamt **3.835 m²** Wald überplant. In der Tabelle „Tab 2.: Überplante Waldflächen“ auf der Seite 20 kann die betroffene Waldflächenbilanz flurstücksgenau entnommen werden.

Die restlichen Waldflächen im Umfang von 3.167 m² werden in Verbindung mit dem geschützten Biotop „Moor-, Bruch- und Auerwälder“ als Fläche für Wald ausgewiesen und erhalten.

Arten:

Durch den Aufstellungsprozess des Bebauungsplanes erfolgten unter Berücksichtigung öffentlicher Belange, wie z.B. dem Naturschutz (LSG, FFH-Gebiete), dem Gewässerschutz und Biotopschutz sowie Artenschutz wesentliche Anpassungen von Festsetzungen. Dadurch wurde die Baugebietkulisse deutlich reduziert. Daraus ableitend werden im Wesentlichen die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten außerhalb des Allgemeinen Wohngebiets erhalten und nicht beeinträchtigt. Nachfolgend werden jedoch innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets folgende baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen erwartet:

Brutvögel

Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes im bereits vorgeprägten Siedlungsbereich (Gartenlauben) gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von betroffenen Brutvögeln verloren. Insbesondere trifft das auf die Vogelarten „Zaunkönig“ und „Gartenbaumläufer“ zu. Für die Brutvögel, welche sich im unterholzreichen und feuchten Laubwäldern befinden, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Mit den Festlegungen des Bebauungsplanes wird der dortige Bestand in Form von Waldflächenausweisungen bzw. öffentlichen Grünflächen „Gehölzstrukturen“ erhalten.

Mit der folgenden Vermeidungsmaßnahme können Kollisionsrisiken vermieden werden:

Durch eine Fällung bzw. Rodung der Gehölze außerhalb der Brut- und Setzzeiten (01.03. bis 30.09.) können Individuen-Verluste im Zusammenhang mit der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sicher vermieden werden. Sollten die Gehölzentnahmen früher stattfinden, werden die betroffenen Gehölze kurz vorher auf noch vorhandene Brutvogelvorkommen abgesucht und ggf. eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt. Baubedingte Gefährdungen werden durch die e.g. Bauzeitregelung bzw. Gehölzkontrolle vermieden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Besondere anlage- und betriebsbedingte Gefährdungen sind durch das Vorhaben nicht abzusehen. Erhebliche Störungen im Zuge der Baufeldräumung sind und können aufgrund der Einhaltung der Bauzeitenregelungen bzw. der Gehölzkontrolle ausgeschlossen werden. (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Unter Berücksichtigung des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes wurde der Bebauungsplan soweit angepasst, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen durch öffentliche Grün- und Waldflächen erhalten werden. Demnach erfolgte unter den naturschutzfachlichen Belangen des Bundesnaturschutzgesetzes eine erhebliche Reduzierung der festgesetzten Baufläche (Allgemeines Wohngebiet). Im Umkehrschluss bedeutet das, dass die Funktionalität der überwiegend vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang und ohne zeitliche Funktionslücke weiterhin gewahrt bleiben (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Auch für die betroffenen Vogelarten „Zaunkönig“ und „Gartenbaumläufer“ stehen im Umfeld des Plangebiets auch zukünftig ausreichend Nistmöglichkeiten und Nahrungsflächen zur Verfügung (Wälder und Park). Nichts desto trotz sollten für beide Arten jeweils zwei geeignete Nistkästen innerhalb des Plangebiets angeboten werden. Die Anzahl der vorgeschlagenen Nistkästen begründet sich auf die vorgefundene Reviere.

Ein entsprechender Hinweis erfolgt auf der Planzeichnung:

„Keine Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen 01. März und 30. September.“

Unter Baufeldfreimachung ist das Entnehmen der Vegetationsdecke, der Abriss von Gebäuden und die Fällung von Bäumen bzw. Gehölzstrukturen zu verstehen.

Als Ersatz für den Verlust von Nistmöglichkeiten sind jeweils zwei geeignete Nistkästen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für die Brutvogelarten Zaunkönig und Gartenbaumläufer anzubringen.“

Erhebliche Auswirkungen sind durch die genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht gegeben.

Fledermäuse

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes, insbesondere durch das festgesetzte Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet) werden bzw. können Zerstörungen bzw. Beschädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Tiere (Verletzung/Tötung) nicht ausgeschlossen werden. Mit folgenden Vermeidungsmaßnahmen können Kollisionen vermieden werden:

In Verbindung mit der Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming bzw. im Waldumwandlungsverfahren sind vor der Baufeldfreimachung alle geeigneten Bäume (Fällung bzw. Rodung), die als Fledermaussummerquartier dienen können, auf Baumhöhlen zu kontrollieren.

Durch eine Fällung bzw. Rodung der Gehölze außerhalb der Brut- und Setzzeiten (01.03. bis 30.09.) können Individuen-Verluste im Zusammenhang mit der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sicher vermieden werden. Sollten die Gehölzentnahmen früher stattfinden, werden die betroffenen Gehölze kurz vorher auf noch vorhandene Brutvorkommen abgesucht und ggf. eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt. Baubedingte Gefährdungen werden durch die eben genannten Bauzeitenregelung bzw. Gehölzkontrolle vermieden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Besondere anlage- und betriebsbedingte Gefährdungen sind durch das Vorhaben nicht abzusehen. Erhebliche Störungen im Zuge der Baufeldräumung sind und können aufgrund der Einhaltung der Bauzeitenregelung bzw. der Gehölzkontrolle ausgeschlossen werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Unter Berücksichtigung des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes wurde der Bebauungsplan soweit angepasst, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen durch öffentliche Grün- und Waldflächen erhalten werden. Demnach erfolgte unter den naturschutzfachlichen Belangen des Bundesnaturschutzgesetzes eine erhebliche Reduzierung der festgesetzten Baufläche (Allgemeines Wohngebiet). Im Umkehrschluss bedeutet das, dass die Funktionalität der überwiegend vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang und ohne zeitliche Funktionslücke weiterhin gewahrt bleiben (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Daher wird das Gebiet auch weiterhin als Jagd- und Nahrungshabitat grundsätzlich erhalten. Erhebliche Auswirkungen sind durch die genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht gegeben.

Amphibien und Reptilien

Eine Beeinträchtigung der vorgefundenen Lebensräume für Amphibien und Reptilien ist mit dem Entwurf des Bebauungsplanes nicht mehr gegeben. Die betroffenen Bereiche sind entweder außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans oder sind als öffentliche Grün- oder Waldflächen festgesetzt worden.

Käfer

Im Rahmen der Untersuchung wurden keine eindeutig durch Eremiten oder Heldbock besiedelten Bäume nachgewiesen. Daher sind auch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

13.2.6 Schutzbau und Anlagebedingte Beeinträchtigungen

Baubedingte und Anlagebedingte Beeinträchtigungen

Das gewohnte Landschaftsbild wird während der Bauzeit durch Baustelleneinrichtungen, Materiallagerflächen, Baumaschinen und Geräte verändert. Dadurch wird auch teilweise die Waldeigenschaft, insbesondere innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets, verloren gehen. Diese können durchaus als erheblich betrachtet werden (zugleich anlagebedingte Beeinträchtigung). Teilweise betrifft das auch die Flächen, welche als Parkanlage von Wald „umgewandelt“ werden. Allerdings ist innerhalb der Parkanlage davon auszugehen, dass der Gehölzbestand keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfährt, da Bäume unter gestalterischen Aspekten den „Stadtpark“ positiv aufwerten.

Für die restlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden mit entsprechenden Festsetzungen der Wald- und Gehölzbestand erhalten. Hier sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Des Weiteren kann durch die festgesetzte Geschossigkeit von vier Etagen das Landschaftsbild durch eine „massive Wirkung“ eingeschränkt sein.

Um diese Wahrnehmung zu mindern wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass das vierte Geschoss gestaffelt auszubilden ist. Demnach wurde, unter den gestalterischen Festsetzungen, folgendes bestimmt:

„Im Allgemeinen Wohngebiet ist das zulässige vierte Vollgeschoss teilweise zurück zu staffeln, dabei darf das Geschoss 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.“

Durch die Abstaffelung des vierten Geschosses wird bewirkt, dass das vierte Vollgeschoss in seiner Massivität deutlich eingeschränkt wird und so insgesamt ein lockeres Erscheinungsbild entsteht. Mit der zusätzlichen Festsetzung wird ein harmonischer Übergang zum angrenzenden Landschaftsbild (Wald) und dem Stadtpark geschaffen. Demnach können erhebliche Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild durch die geplante Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzbau und Anlagenbedingten zu befürchten.

13.2.7 Schutzbau und Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Baubedingte, Anlagenbedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Kultur- und Sachgüter sind für das Plangebiet nicht bekannt. Vorausgesetzt, dass im Plangebiet keine bisher unbekannten Bodendenkmale gefunden werden, ist eine Beeinträchtigung dieses Schutzbau und Anlagenbedingten nicht zu erwarten.

Östlich des Plangebiets grenzt das technische Denkmal „Notte-Kanal“ an. Der Bebauungsplan bereitet keine Eingriffe am Ufer des „Notte-Kanals“ vor. Werden jedoch Ausgestaltungen des Uferbereichs geplant, unterliegen auch diese den Bestimmungen des § 2 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 des BbgDSchG.

Auf der östlichen Seite des Notte-Kanals befindet sich das Gartendenkmal „Stadtpark“ in Zossen. Eine Betroffenheit des Gartendenkmals kann ausgeschlossen

werden. Einerseits befindet sich das Plangebiet außerhalb des Gartendenkmals und andererseits sind die geplanten baulichen Anlagen, hier insbesondere durch die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes, in einem ausreichend Abstand zum Denkmal, so dass der Umgebungsschutz nicht beeinträchtigt ist. Darüber hinaus sind durch die Festsetzungen der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ und der Fläche für Wald ein natürlicher Puffer vorhanden.

Bei der Parkausgestaltung in der Ausführungsplanung ist jedoch der entsprechende Schutzstatus des Gartendenkmals zu berücksichtigen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind für das Schutzbau Kultur- und Sachgüter nicht zu erwarten.

13.2.8 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Eine Prognose über die Risiken für menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, wie zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen, können in der verbindlichen Bauleitplanung schwer abgeschätzt werden. Zumal die Definition der Begriffe Unfälle und Katastrophen nicht vorherbestimbar ist. Aufgrund des Planungsziels des Bebauungsplanes, die planungsrechtliche Voraussetzung für Wohnraum zu schaffen und dabei bedarfsgerecht den Stadtpark der Stadt Zossen zu erweitern, kann von keinem Risiko für die menschliche Gesundheit ausgegangen werden. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich eingehalten, so dass auch hier keine Risiken für die menschliche Gesundheit besteht.

Auch sind keine Risiken auf die Umwelt zu erkennen, da die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes ermittelt wurden und diese nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bewältigt oder im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren abschließend geregelt werden. Darüber hinaus werden Waldflächen durch Festsetzungen des Bebauungsplanes erhalten. Dies trifft insbesondere auf das geschützte Biotop „Moor-, Bruch- und Auenwälder entlang des Notte-Kanals zu.“

Kultur und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden, so können Risiken auf das kulturelle Erbe ausgeschlossen werden. Menschengemachte Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für die Umwelt bestehen grundsätzlich und können generell nicht ausgeschlossen werden. Diese können baubedingt, anlagenbedingt oder betriebsbedingt hervorgerufen werden. Unter Beachtung gesetzlicher Regelungen und dem Stand der Technik werden diese bei Umsetzung bau-, anlagen- und betriebsbedingt minimiert. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine weiteren Handlungsmaßnahmen.

13.2.9 Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen zwischen den einzelnen Schutzbau Kultur- und Sachgüter

Die o.g. einzelnen Schutzbau Kultur- und Sachgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Es wird deutlich, dass die einzelnen Funktionen der Schutzbau Kultur- und Sachgüter für den Naturhaushalt ein komplexes Wirkungsgefüge darstellen. Dabei können durch Versiegelungen Böden und deren verschiedene Bodenfunktionen sowie Lebensräume beeinträchtigt werden, aber auch der Oberflächenabfluss des

Niederschlagswassers und die Grundwasserneubildungsrate werden durch die Versiegelung beeinträchtigt.

Ebenso kann durch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch mögliche Überbauungen das Naturerleben und somit die Erholung eingeschränkt werden. Dies ist hier jedoch nicht der Fall. Gleches gilt für die Erholungsfunktion und die Lebensqualität, welche durch Immissionen (z.B. Lärm) beeinträchtigt werden können. Dies ist jedoch auch hier nicht der Fall.

13.3 Bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne den Bebauungsplan ist davon auszugehen, dass die Bestandssituation im Plangebiet, vor allem auf den Wochenendhausgrundstücken, sich nichts ändert und die anthropogenen belasteten Flächen weiter der natürlichen Sukzession überlassen bleiben. Das bedeutet auch, dass die vorhandenen versiegelten Flächen auch weiterhin den Naturhaushalt beeinträchtigen und gegebenenfalls unbekannte Substanzen den Boden sowie das Grundwasser belasten. Für die bestehenden Waldflächen, gem. Waldkartierung der unteren Forstbehörde, ändert sich bei Nichtdurchführung der Planung nichts. Diese Flächen bleiben im Sinne des LWaldG Wald.

Ungeachtet dessen, könnte das Plangebiet nicht die gewünschte und städtebauliche Entwicklung erfahren, die bereits der Flächennutzungsplan der Stadt Zossen in den Grundzügen vorgesehen hat. Eine Bautätigkeit, insbesondere für die vorgesehene Baugebietsfläche, wäre ohne die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) nicht möglich.

13.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der vorliegende Standort wird im Flächennutzungsplan der Stadt Zossen bereits als eine Wohnbaufläche bzw. Grünfläche ausgewiesen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die von der Stadt angestrebte städtebauliche Entwicklung nachgekommen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wurden anderweitige Planungsmöglichkeiten betrachtet. Unter Berücksichtigung öffentlicher Belange, wie z.B. dem Naturschutz (LSG, FFH-Gebiete), dem Gewässerschutz und Biotopschutz sowie Artenschutz erfolgten anderweitige Festsetzungen im Vergleich zum Vorentwurf des Bebauungsplanes. Ferner wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von ca. 1,22 ha auf 1,09 ha reduziert bzw. angepasst und dabei die Baugebietskulissen deutlich verkleinert (ca. 48 %).

Daher stellt bereits der Aufstellungsprozess des Bebauungsplanes eine in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeit dar (Abwägungsprozess gem. § 1 Abs. 7 BauGB).

14 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.

Eine Beeinträchtigung ist dann gegeben, wenn die belebten (biotischen) und unbelebten (abiotischen) Faktoren des Naturhaushaltes und deren Wirkungsgefüge in dem betroffenen Landschaftsraum gestört werden. Der Eingriffstatbestand wird aber nur erfüllt, wenn die Beeinträchtigung erheblich ist. Für erhebliche Beeinträchtigungen müssen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen.

Für die zuvor dargestellten bau-, anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen jedes Schutzwertes wird nach der Dauer und der Schwere des Eingriffes die Art und der Umfang von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen und evtl. Ausgleichsabgaben ermittelt. Grundsätzlich soll jede vermeidbare Beeinträchtigung unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen verringert bzw. ausgeglichen werden.

Ein Eingriff darf nach naturschutzfachlicher Sicht nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen. Sind auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach dem § 9 BauGB, beispielsweise als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Des Weiteren kann zur Umsetzung der Ausgleichs-, Ersatz-, Vermeidungs- und Artenschutzmaßnahmen ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Zossen und einem Vorhabenträger oder einem Drittanbieter (Flächenpool, etc.) geschlossen werden.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Grundsätzlich ist zunächst die Vermeidbarkeit von Eingriffen zu prüfen. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (gem. § 15 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG).

14.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen während der Planungsphase

Gemäß dem Vermeidungsgebot (§§ 13 und 15 Abs. 1 BNatSchG) können während der Planungsphase folgende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Geltungsbereich unterlassen werden:

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M1

Festsetzungen von Flächen für Wald und privater Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölzstrukturen"

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M2

Erhalt von vorhandenen "Moor-, Bruch- und Auerwälder" (geschütztes Biotop)

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M3

Eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, z.B. mit breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen. Auch Wasser- und Luftporenigkeit wesentlich mindernde Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätze wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

14.2 Bauvorhabenbedingte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind während der Bauzeit und im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bauvorhabens zu berücksichtigen:

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M4

Vermeidung von Kontaminationen durch:

- sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen und Betriebsstoffen
- ordnungsgemäße Lagerung sowie sicherer Umgang mit Gefahrenstoffen
- ordnungsgemäßer technischer Zustand der Baufahrzeuge und –geräte durch regelmäßige Wartung

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 5

Materiallagerungen sind auf kleinstmöglicher Fläche zu realisieren.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 6

Bereiche künftiger Versickerungsanlagen (auch natürlich) sollen nicht durch Bodenpressung (Abraumlagerung, LKW-Fahrverkehr) verdichtet werden.

Auflockerung der durch Baufahrzeuge verdichteten Bereiche durch angepasste Bodenbearbeitung.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 7

Der Bodenaushub ist entsprechend den Bestimmungen des Abfallgesetzes und der Bauordnung auf der Baustelle getrennt zu erfassen, auf Wiederverwertbarkeit zu prüfen und einer Verwertung bzw. ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

14.3 Nutzungsbedingte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Vergleiche oben unter Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme V/M 3 (Kap. 14.1).

14.4 Artenschutzrelevante und vorgezogene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M8

Keine Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen 01. März und 30. September.

Unter Baufeldfreimachung ist das Entnehmen der Vegetationsdecke, der Abriss von Gebäuden und die Fällung von Bäumen bzw. Gehölzstrukturen zu verstehen. Die Maßnahme bzw. der zu beachtende Hinweis dient der Vermeidung von Störungen, Verletzungen und Tötungen von Tieren während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M9

Als Ersatz für den Verlust von Nistmöglichkeiten sind jeweils zwei geeignete Nistkästen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für die Brutvogelarten Zaunkönig und Gartenbaumläufer anzubringen.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M10

Vor der Baufeldfreimachung sind alle betroffenen Bäume (Fällung bzw. Rodung) auf Baumhöhlen (Sommer-, Zwischen und Paarungsquartiere) nach Fledermäusen zu kontrollieren und zu dokumentieren.

14.5 Zusammenfassung der erheblichen Konflikte

In der nachfolgenden Tabelle sind die schutzgutbezogenen erheblichen Eingriffe, wie sie im vorangegangenen Kapitel beschrieben und bewertet wurden, zusammengefasst.

Tab 8.: Zusammenfassung erheblicher Konflikte

Konflikt-Nr.	Art der Beeinträchtigung	Konfliktbeschreibung	Umfang	Dauer und Intensität
Schutzgut Boden				
KV	Bau-anlagenbedingte Auswirkung	Neuversiegelung von Boden durch geplante Verkehrsanlagen	2.449,5 m ²	Dauerhaft und erheblich
Schutzgut Biotope				
KB1	Bau-anlagenbedingte Auswirkung	Verlust von Waldflächen	3.835 m ²	Dauerhaft und erheblich
KB2	Bau-anlagenbedingte Auswirkung	Verlust von Einzelbäumen	2	Ggf. Dauerhaft und erheblich

14.6 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

14.6.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Vergleiche Kapitel 14.1 und 14.4.

14.6.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Schutzgut Boden

Die ermittelte maximale Neuversiegelung von 2.449,5 m² (KV) ist nach der HVE⁷ vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen zur vollständigen Wiederherstellung der beeinträchtigten Funktionen zu kompensieren. Ist eine Entsiegelung in der entsprechenden Größenordnung nicht realisierbar, können die Beeinträchtigungen des Schutzgutes auch durch aufwertende bodenverbessernde Maßnahmen (im Kompensationsverhältnis 1:2) ausgeglichen werden.

Entsiegelungsmaßnahmen können sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches vorgenommen werden. Die bereits vorhandenen Versiegelungsflächen von ca. 386 m² innerhalb des Geltungsbereiches wurden bei der Ermittlung der max. neuen Versiegelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechend berücksichtigt. Weitere 186,6 m² Entsiegelungsflächen können direkt nördlich des Geltungsbereiches (außerhalb) für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung beansprucht werden (vgl. Kap. 14.6.3 und 14.6.4). Weitere Entsiegelungsflächen konnten im Rahmen des Aufstellungsverfahrens nicht ermittelt werden. Im Zuge dessen, wurden weitere Ersatzmaßnahmen durch bodenverbessernde Maßnahmen herangezogen. Hierfür sollen aus einem Flächenpool des Landschaftspflegevereins Mittelbrandenburg Flächen beansprucht werden.

Schutzgut Biotope (Wald)

Der Bebauungsplan wird nicht forstrechtlich Qualifiziert. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan nicht den Anforderungen zur Waldumwandlung und deren Kompensation gem. § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG erfüllt. Dies ist auch in diesem Fall, aufgrund der vorzufindenden Eigentumsverhältnisse der Grundstücke auf dem Wald im Sinne des LWaldG ermittelt wurden, auch nicht beabsichtigt.

Daher wird und muss zur Umsetzung der Nutzungsartenänderung im anschließenden Genehmigungsverfahren (z. B. Baugenehmigung oder für die Entwicklung der Parkfläche im ggf. eigenständigen forstrechtlichen Genehmigungsverfahren) über die Zulassung der Waldumwandlung mit Kompensationsfestsetzung entschieden werden. An dieser Stelle wird lediglich darauf hingewiesen, dass die vorhandene Waldfunktion „Walderhalt gemäß § 1 LWaldG“ als Grundkompensation mit dem Faktor von 1 auf 100% der betroffenen Waldfläche als Ersatzmaßnahme zu kompensieren sind.

Insgesamt werden durch den Bebauungsplan 3.835 m² Waldflächen überplant, welche sich nach den Flurstücken der Flur 14 in der Gemarkung Zossen wie folgt ergeben:

- Flurstück 208 = 1.255 m² (Planung als Allgemeines Wohngebiet),
- Flurstück 211 = 1.865 m² (Planung als Parkanlage),
- Flurstück 212 = 495 m² (Planung als Parkanlage),
- Flurstück 299/2 = 220 m² (Planung als Parkanlage).

⁷ HVE – Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg

Schutzwert Biotope (Bäume)

Innerhalb des festgesetzten Baufenster können bzw. werden voraussichtlich zwei Bäume (StU von 2,0 m und Kronendurchmesser von 20m sowie StU 0,6 m / Kronendurchmesser 5m) durch die Wohnbebauungen überplant. Der Bebauungsplan ist eine Angebotsplanung, in dem nicht grundsätzlich davon ausgegangen werden muss, dass die betroffene Bäume einer möglichen Umsetzung des Bebauungsplanes entgegenstehen. Dafür sind zum Beispiel die festgesetzten Baufenster entsprechend dimensioniert. Grundsätzlich sind die betroffenen Bäume geschützt.

Die Untere Naturschutzbehörde soll auf Antrag des Eigentümers oder Nutzungsberichtigten eine Ausnahme von den Verboten des § 5 der BaumSchVO TF zulassen, wenn

- Der Baum für den Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu unzumutbaren Nachteilen oder Beeinträchtigungen führt,
- Die Beseitigung des Baumes aus überwiegendem öffentlichen Interesse erforderlich ist oder
- Vom Baum Gefahren für Personen oder für Sachen von bedeutendem Wert ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise mit zumutbaren Aufwand beseitigt werden können.

Der Umfang der Ersatzpflanzungen ergibt sich nach Stammumfang und Schadstufen des Baumes. Die Ersatzpflanzungen sind dann in einer Qualität von StU 12 bis 14 cm, Ballenware mind. 2x verpflanzt umzusetzen.

Dementsprechend ist in der nachfolgenden Planungsebene (Baugenehmigungsverfahren) die BaumSchVO TF zu berücksichtigen und anzuwenden. Danach kann sich der Ersatz für die beiden Bäume wie folgt abbilden:

- Baum (StU 2m/Kronen 20m) = von 1 bis 12 Ersatzbäumen
- Baum (StU 0,6m/Kronen 5m) = von 0 bis 2 Ersatzbäumen

Das öffentliche Interesse kann aufgrund der Zielstellung des Bebauungsplanes begründet werden (Schaffung an Wohnraum).

Der Bebauungsplan ist im Besonderen erforderlich, um die Flächen, welche bereits anthropogen vorbelastet sind, weiter zu nutzen und den Standort als Wohngebiet zu sichern. Dies betrifft insbesondere die Flächen entlang der Friesenstraße und trägt auch den Vorstellungen bzw. Zielen der Landesplanung Rechnung. Danach können bestehende Wochenendhäuser in Wohnnutzungen (Z. 5.3 LEP HR) umgewandelt werden. In Verbindung mit der seit Jahren andauernden hohen Nachfrage an Wohnraum, innerhalb des Stadtgebietes Zossen, ist diese Fläche für eine maßvolle Erweiterung des Wohnraumangebotes städtebaulich sinnvoll.

14.6.3 Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets

Innerhalb des Bebauungsplanes werden keine geeigneten Kompensationsmaßnahmen umgesetzt. An dieser Stelle wird aber darauf hingewiesen, dass die bereits vorhandenen versiegelten Flächen (386 m²) bei der Ermittlung der erheblichen Beeinträchtigungen eingerechnet wurden.

Des Weiteren werden durch die e.g. Entsiegelungsmaßnahmen Flächen zur Verfügung gestellt, welche bei der Ermittlung für ggf. notwendigen Ersatzbaumpflanzungen nach der BaumSchVO des Landkreises Teltow-Fläming beansprucht werden können. Dies sollte bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes gem. der BaumSchVO TF im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und berücksichtigt werden.

14.6.4 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Außerhalb des Geltungsbereiches können auf dem benachbarten Flurstück 207 der Flur 14 in der Gemarkung Zossen Entsiegelungsmaßnahmen in der Höhe von 186,6 m² vorgenommen werden. Dieses benannte Flurstück war Bestandteil des Aufstellungsverfahrens, bevor diese Fläche aufgrund von naturschutzfachlichen Belangen aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurde.

Weitere Entsiegelungsmaßnahmen konnten für das Bebauungsplanverfahren nicht ermittelt werden. Demnach sollen die Eingriffe in das Schutzgut Boden durch bodenverbessernden Maßnahmen als Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Nach Abzug der Entsiegelungsmaßnahmen sind noch 2.262,9 m² Boden in einem zu ersetzen.

Im Flächenpool des Landschaftspflegevereins Mittelbrandenburg werden die noch 2.262,9 m² im Faktor von 1:2 (also 4.525,8 m²) durch folgende bodenverbessernde Maßnahmen ersetzt.

Zur Sicherung der Umsetzung der Ersatzmaßnahmen wird vor dem Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabenträger aufgesetzt.

Dabei werden die o.g. Entsiegelungsflächen auf dem Flurstück 207 der Flur 14 in der Gemarkung Zossen (186,6 m²) und die bodenverbessernden Maßnahmen innerhalb des Flächenpools (4.525,8 m²) Bestandteil des Vertrages.

14.7 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Tab 9.: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung						Landschaftspflegerische Maßnahmen			
Ifd. Nr.	Ursache/ Wirkfaktor	vom Eingriff betroffene Schutzgüter	Eingriffssituation			V – Vermeidung, A – Ausgleich, E – Ersatz, M – Minimierung, G – Gestaltung, S – Schutzmaßnahmen			
	Bau-/anlage-/ betriebsbedingt		Eingriff /Eingriffsnummer	Umfang / Anzahl	Dauer /Intensität/ Faktor	Art und Nr.	Maßnahmenvorschläge	Bedarf und/oder Umfang der Kompensation	Erreichen des Kompensationszieles
1	Bau-/anlagebedingt	Boden	Neuversiegelung von Boden durch geplante Verkehrsanlagen (KV)	2.449,5 m ²	dauerhaft / erheblich / 1 & 2	E1	Entsiegelungsmaßnahmen auf dem Flurstück 207 der Flur 14 in der Gemarkung Zossen (Nachbargrundstück) Faktor 1:1	186,6 m ²	Noch zu ersetzen: 2.262,9 m ²
						E2	Bodenverbessernde Maßnahmen Faktor 1:2 2.262,9 m ² x2 = 4.525,8 m ² Im Flächenpool des Landschaftspflegevereins Mittelbrandenburg	4.525,8 m ²	<u>ersetzt.</u>
2	Bau-/anlagebedingt	Biotope	Verlust von Waldflächen	3.835 m ²	dauerhaft / erheblich / 1:1	E3	3.835 m ² Waldersatz Gesondertes Umwandlungsverfahren während des Bauantrags Flurstück 208 = 1.255 m ² Flurstück 211 = 1.865 m ² Flurstück 212 = 495 m ² Flurstück 299/2 = 220 m ²	Voraussichtlich 3.835 m ²	Ermittlung im Baugenehmigungsverfahren

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung						Landschaftspflegerische Maßnahmen			
Ifd. Nr.	Ursache/ Wirkfaktor	vom Eingriff betroffene Schutzgüter	Eingriffssituation			V – Vermeidung, A – Ausgleich, E – Ersatz, M – Minimierung, G- Gestaltung, S- Schutzmaßnahmen			
	Bau-/anlage-/ betriebsbedingt		Eingriff /Eingriffsnummer	Umfang / Anzahl	Dauer /Intensität/ Faktor	Art und Nr.	Maßnahmenvorschläge	Bedarf und/oder Umfang der Kompensation	Erreichen des Kompensationszieles
3	Bau-/anlagebedingt	Biotope	Verlust von ggf. Einzelbäumen	2	dauerhaft / erheblich /Faktor abhängig nach StU & Schadstufen	E4	Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche „Gehölzstrukturen“ sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des WA können auf Teilflächen ggf. gepflanzt werden.	Baum (StU 2m/Kronen 20m) = 1 bis 12 Ersatzbäumen Baum (StU 0,6m/Kronen 5m) = 0 bis 2 Ersatzbäumen	Ermittlung im Baugenehmigungs verfahren

15 Zusätzliche Angaben

15.1 Vorgehensweise zur Umweltprüfung

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an der Vorgehensweise der Paragraphen § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in Verbindung mit der Anlage 2 des Baugesetzbuches.

Die Erhebungen und Auswertungen der einzelnen Schutzgüter wurden auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzt. Schutzgebiete sind während des Aufstellungsverfahrens berücksichtigt, so dass keine Betroffenheit durch den Geltungsbereich gegeben ist.

Zunächst wurde der gegenwärtige Umweltzustand der Schutzgüter verbal-argumentativ beschrieben. Die Informationen zu den jeweiligen Schutzgütern wurden aus dem Landschaftsplan der Stadt Zossen sowie auf digitale Geo-Informationen, wie aus dem Geoportal des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe sowie aus den Inhalten des Umweltberichtes des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen entnommen.

Daten zu den Schutzgebieten nach Landesrecht und der „Natura 2000“ wurden ebenfalls aus dem Flächennutzungsplan und Landschaftsplan entnommen. Aber auch die Daten aus dem Geoportal des Landkreises Teltow-Fläming wurden herangezogen.

Auch die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Dabei wurden die übergeordneten Ziele des Umweltzustandes aus den relevanten Fachgesetzen und –plänen berücksichtigt. Die aus der Planung resultierenden Ergebnisse steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen, die die zu erwartenden Konflikte und damit deren Erheblichkeit zu vermeiden, zu minimieren und zu kompensieren haben.

15.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Gemäß BauGB sollen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die wesentliche erhebliche Umweltauswirkung, die die Planung vermuten lässt, ist die Versiegelung von Boden und der damit verbundene Verlust von Biotopen (hier Wald/Gehölzstrukturen).

Die Überwachungsanforderung liegt auch bei den Behörden. Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplanes sollen die Behörden die Gemeinde unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

15.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche sowie der Erweiterung des Stadtparks soll seiner vorgesehenen Nutzung zugeführt werden.

Der Bebauungsplan ist im Besonderen erforderlich, um die Flächen, welche bereits anthropogen vorbelastet sind, weiter zu nutzen und den Standort als Wohngebiet zu sichern. Des Weiteren soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der südlich angrenzende Stadtpark ebenfalls maßvoll erweitert werden. Dies ist erforderlich um auch das Erholungsangebot für die Stadt Zossen weiter zu fördern.

Der Bebauungsplan trifft im Besonderen folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet,
- GRZ von 0,4,
- 4 Vollgeschosse,
- Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) = 16m,
- Baugrenze (58m x 20m),
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche,
- Private Grünfläche „Gehölzstrukturen“,
- Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“,
- Fläche für Wald.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahren wurden folgende Gutachten erstellt:

- Faunistische Erfassung (Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, xylobionte Käfer) und Biotopkartierung,
- Brutvogelfauna,
- FFH-Vorprüfung FHH-Gebiet Prierowsee.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf besonders geschützte Arten können durch entsprechende Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Dazu zählen, dass keine Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen 01. März und 30. September erfolgen darf und, dass insbesondere für die betroffenen Arten (hier *Brutvogelarten Zaunkönig und Gartenbaumläufer*) als Ersatz für den Verlust von Nistmöglichkeiten jeweils zwei geeignete Nistkästen innerhalb des Geltungsbereiches anzubringen sind. Des Weiteren sind vor der Baufeldfreimachung alle betroffenen Bäume (Fällung bzw. Rodung) auf Baumhöhlen (Sommer-, Zwischen und Paarungsquartiere) nach Fledermäusen zu kontrollieren und zu dokumentieren.

Im Ergebnis dieser FFH-Vorprüfung wurde festgestellt, dass durch das Projekt erhebliche Beeinträchtigungen von den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden können.

Durch den Bebauungsplan wird ein neues Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet) sowie eine Verkehrsfläche geschaffen, welche eine max. Neuversiegelung von 2.449,5 m² vorbereitet.

Des Weiteren kommt es zum Verlust von Waldflächen (3.835 m²) und ggf. Gehölzstrukturen. Dadurch kommt es zu erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Biotope.

Um die o.g. Eingriffe in der Natur und Landschaft zu kompensieren, erfolgen folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Boden:

Innerhalb des Bebauungsplanes werden keine geeigneten Kompensationsmaßnahmen umgesetzt. An dieser Stelle wird aber darauf hingewiesen, dass die bereits vorhandenen versiegelten Flächen (386 m²) bei der Ermittlung der erheblichen Beeinträchtigungen eingerechnet wurden.

Außerhalb des Geltungsbereiches können auf dem benachbarten Flurstück 207 der Flur 14 in der Gemarkung Zossen Entsiegelungsmaßnahmen in der Höhe von 186,6 m² vorgenommen werden. Dieses benannte Flurstück war Bestandteil des Aufstellungsverfahrens, bevor diese Fläche aufgrund von naturschutzfachlichen Belangen aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurde.

Weitere Entsiegelungsmaßnahmen konnten für das Bebauungsplanverfahren nicht ermittelt werden. Demnach sollen die Eingriffe in das Schutgzug Boden durch bodenverbessernden Maßnahmen als Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Nach Abzug der Entsiegelungsmaßnahmen sind noch 2.262,9 m² Boden in einem zu ersetzen.

Im Flächenpool des Landschaftspflegevereins Mittelbrandenburg werden die noch 2.262,9 m² im Faktor von 1:2 (also 4.525,8 m²) durch bodenverbessernde Maßnahmen ersetzt.

Zur Sicherung der Umsetzung der Ersatzmaßnahmen wird vor dem Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabenträger aufgesetzt.

Biotope:

Der Bebauungsplan wird nicht forstrechtlich Qualifiziert. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan nicht den Anforderungen zur Waldumwandlung und deren Kompensation gem. § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG erfüllt. Dies ist auch in diesem Fall, aufgrund der vorzufindenden Eigentumsverhältnisse der Grundstücke auf dem Wald im Sinne des LWaldG ermittelt wurden, auch nicht beabsichtigt.

Daher wird und muss zur Umsetzung der Nutzungsartenänderung im anschließenden Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung oder für die Entwicklung der Parkfläche im ggf. eigenständigen forstrechtlichen Genehmigungsverfahren) über die Zulassung der Waldumwandlung mit Kompensationsfestsetzung entschieden werden.

Das Gleiche trifft auch für den möglichen Verlust von Gehölzstrukturen (Bäumen) zu. Der Bebauungsplan ist ein Angebotsplan. Daher muss nicht zwingend ein Verlust von Bäumen vorbereitet werden. Dementsprechend ist in der nachfolgenden Planungsebene (Baugenehmigungsverfahren) die Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming (BaumSchVO TF) zu berücksichtigen und anzuwenden.

Des Weiteren wurden folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bestimmt, die im Bebauungsplan festgelegt wurden oder bei der konkreten Ausführungsplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind:

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M1

Festsetzungen von Flächen für Wald und privater Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölzstrukturen"

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M2

Erhalt von vorhandenen "Moor-, Bruch- und Auerwälder" (geschütztes Biotop)

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M3

Eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, z.B. mit breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen. Auch Wasser- und Luftpumpe wesentlich mindernde Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätze wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M4

Vermeidung von Kontaminationen durch:

- sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen und Betriebsstoffen
- ordnungsgemäße Lagerung sowie sicherer Umgang mit Gefahrenstoffen
- ordnungsgemäßer technischer Zustand der Baufahrzeuge und –geräte durch regelmäßige Wartung

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 5

Materiallagerungen sind auf kleinstmöglicher Fläche zu realisieren.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 6

Bereiche künftiger Versickerungsanlagen (auch natürlich) sollen nicht durch Bodenpressung (Abraumlagerung, LKW-Fahrverkehr) verdichtet werden.

Auflockerung der durch Baufahrzeuge verdichteten Bereiche durch angepasste Bodenbearbeitung.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 7

Der Bodenaushub ist entsprechend den Bestimmungen des Abfallgesetzes und der Bauordnung auf der Baustelle getrennt zu erfassen, auf Wiederverwertbarkeit zu prüfen und einer Verwertung bzw. ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M8

Keine Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen 01. März und 30. September.

Unter Baufeldfreimachung ist das Entnehmen der Vegetationsdecke, der Abriss von Gebäuden und die Fällung von Bäumen bzw. Gehölzstrukturen zu verstehen. Die Maßnahme bzw. der zu beachtende Hinweis dient der Vermeidung von Störungen, Verletzungen und Tötungen von Tieren während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M9

Als Ersatz für den Verlust von Nistmöglichkeiten sind jeweils zwei geeignete Nistkästen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für die Brutvogelarten Zaunkönig und Gartenbaumläufer anzubringen.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M10

Vor der Baufeldfreimachung sind alle betroffenen Bäume (Fällung bzw. Rodung) auf Baumhöhlen (Sommer-, Zwischen und Paarungsquartiere) nach Fledermäusen zu kontrollieren und zu dokumentieren.

V. VERFAHREN

16 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.02.2019 im Amtsblatt für die Stadt Zossen Nr. 2 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Auslegung. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 09.06.2020 bis einschließlich 10.07.2020 öffentlich ausgelegt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 02.06.2020. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten innerhalb eines Monats ihre Stellungnahme an die Stadt Zossen einreichen.

Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom _____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich _____ ihre Stellungnahme an die Stadt Zossen einreichen.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan wurde am _____ als Satzung ausgefertigt.

Bekanntmachungsvermerk

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am _____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich im amtlichen Verkündigungsblatt für die Stadt Zossen bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.

VI. RECHTSGRUNDLAGEN / QUELLENVERZEICHNS

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. April 2022 (BGBl.I S.674).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. IS. 1802) m.W.v. 23.06.2021.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr.5]).

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG), vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01. Februar 2013 ; ber. 16 . Mai 2013 Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20 , [Nr. 28]) .

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29. Juli 2009 (BGBl. IS. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

Landesentwicklungsprogramm 2007 der Länder Berlin und Brandenburg vom 15. Dezember 2007 (Berlin) bzw. vom 18. Dezember 2007 (Brandenburg), in Kraft getreten am 1. Februar 2008.

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (Geoportal): Fachinformationssystem. Quelle: <http://www.geo.brandenburg.de>. [Zugriff am 10.04.2025].

Landesentwicklungsprogramm (2007) der Länder Berlin und Brandenburg vom 15. Dezember 2007 (Berlin) bzw. vom 18. Dezember 2007 (Brandenburg), in Kraft getreten am 1. Februar 2008.

Stadt Zossen (2016): Flächennutzungsplan der Stadt Zossen.

Stadt Zossen (2016): Landschaftsplan der Stadt Zossen.

Stadt Zossen (2023): 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zossen.

Stadt Zossen (2023): 3. Fortschreibung des Landschaftsplans der Stadt Zossen.

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), vom 29. April 2019 (GVBl. II/19, Nr. 35).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. IS. 1802).

Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18 Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist.

Quellen

Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming in der aktuellen Fassung.

BEZZEL, E. (1985): Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Nonpasseriformes. Aula Wiesbaden

BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Passeres. Aula Wiesbaden
MÄDLOW, W. u. T. RYSLAVY (2008): Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg. Naturschutz u. Landschaftspflege in Brandenburg 17 (4) 2008

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz in der aktuellen Fassung.

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz in der aktuellen Fassung.

Brandenburgisches Wassergesetz in der aktuellen Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz in der aktuellen Fassung.

Deutscher Wetterdienst (2023): Lufttemperatur: vieljährige Mittelwerte 1991 – 2020.
Station Baruth ID 303. Quelle:
https://www.dwd.de/DE/leistungen/klimadatendeutschland/mittelwerte/temp_9120_SV_html.html;jsessionid=9C30196F2132CF8CC9946BE3D6E4E5BA.live21073?view=nasPublication&nn=16102. [Zugriff am 10.06.2025].

Deutscher Wetterdienst (2023): Niederschlag: vieljährige Mittelwerte 1991 – 2020.
Station Baruth ID 303. Quelle:
https://www.dwd.de/DE/leistungen/klimadatendeutschland/mittelwerte/nieder_9120_SV_html.html;jsessionid=9C30196F2132CF8CC9946BE3D6E4E5BA.live21073?view=nasPublication&nn=16102. [Zugriff am 10.06.2025].

IDAS Planungsgesellschaft (2019): Brutvogelfauna im B-Plangebiet „Wohnen am Stadtpark“.

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (Geoportal): Fachinformationssystem. Quelle: <http://www.geo.brandenburg.de>. [Zugriff am 03.06.2025].

Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV) (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE).

Natur+Text GmbH (2019): Stadtpark Zossen. Faunistische Erfassung und Biotoptkartierung. Artengruppen: Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, xylobionte Käfer.

Natur+Text GmbH (2024): „Wohnen am Stadtpark“ Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern Friesenstraße 15806 Zossen. FFH-Vorprüfung FHH-Gebiet Pierowsee.

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung).

RYSLAVY, T., HAUPT, H. u. R. BESCHOW (2012): Die Brutvögel in Brandenburg und Berlin – Ergebnisse der ADEBAR-Kartierung 2005-2009. OTIS 19 – 2011 Sonderheft

Stadt Zossen (2016): Landschaftsplan Karten 1 bis 6. Biotoptypen, Arten und Lebensgemeinschaften, Bodenkarte, Wasserkarte, Klimakarte und Landschaftsbild.

SÜDBECK, P., ANDRETZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K u. C. SUDFELDT (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell

Wasserhaushaltsgesetz in der aktuellen Fassung.

VII. ANHANG

17 Textliche Festsetzungen

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

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerkbestriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

1.2 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

2.1 Die in der Planzeichnung für das allgemeine Wohngebiet WA festgesetzte maximal zulässige Oberkante (Ok) hat als Bezugspunkt die Höhe des Kanaldeckels (KD) an der Ecke Friesenstraße und der Straße "Breite" innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche (mit der Bezugshöhe 36.1 m über NHN im DHHN2016).

2.2 Die festgesetzte Höhe der baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen für die Nutzung von solarer Strahlungsenergie.

3. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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

4.1 Eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, z.B. mit breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen.

Auch Wasser- und Luftporenigkeit wesentlich mindernde Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätze wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

5. Gestalterische Festsetzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

5.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist das vierte Vollgeschoss teilweise zurück zu staffeln, dabei darf das Geschoss 75 % der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.

18 Planzeichnung (skaliert)



19 Legende zur Planzeichnung

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
OK: 16 m	Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) darf ein Höchstmaß von 16 m nicht überschreiten (§ 18 BauNVO)
⊕ KD 36.1	Bezugspunkt zur Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) in Meter über Normalhöhennull im Deutschen Haupthöhenetz 2016 (m über NHN im DHHN2016)

überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

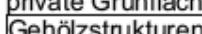
Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 öffentliche Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
 Parkanlage

 private Grünfläche mit Zweckbestimmung
 Gehölzstrukturen

Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

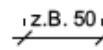
 Wald

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

 Schutz von Natur und Landschaft,
hier Erhalt von vorhandenen "Moor-, Bruch- und Auerwälder"
(geschütztes Biotop)

sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Bemaßung in Meter

 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
(Außerhalb des Geltungsbereiches, informativ
- hier LSG- und FFH-Gebiet -)

VIII. ANLAGE

- Faunistische Erfassung und Biotopkartierung (Natur+Text GmbH, Seiten 20),
- Brutvogelfauna – Bebauungsplan Wohnen am Stadtpark Zossen (IDAS, Seiten 9),
- FFH-Vorprüfung FFH-Gebiet Prierowsee (Natur+Text GmbH, Seiten 8)
- Überplanung von Waldflächen gem. LWaldG (Plan, A4)