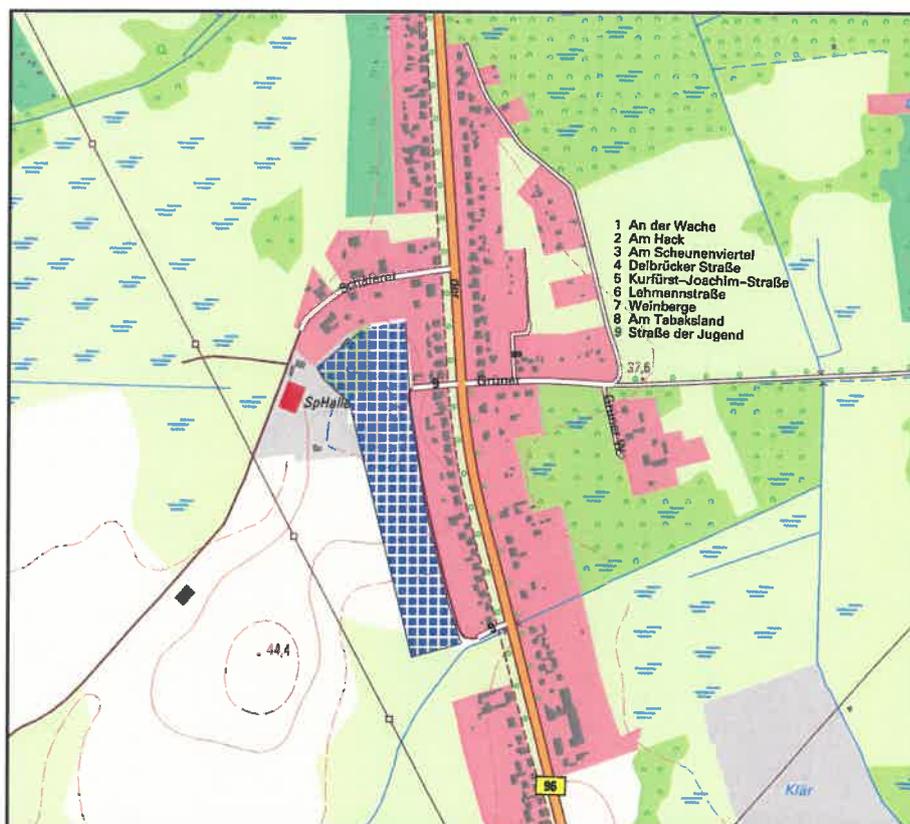


BEBAUUNGSPLAN

"AN DEN PFERDEKOPPELN"

STADT ZOSSEN
LANDKREIS TELTOW-FLÄMING



VERFAHRENSABLAUF	DATUM
Aufstellungsbeschluss	09.12.2009
TÖB-Beteiligung Vorentwurf BP	mit Schreiben vom 26.07.2010
frühzeitige Bürgerbeteiligung	öffentliche Auslegung 05.-19.01.2010
Offenlagebeschuß	15.12.2010
TÖB-Beteiligung Entwurf BP	mit Schreiben vom 02.02.2011
1. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	vom 03.02.2011 - 03.03.2011
2. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	vom 11.07.2011 - 12.08.2011
Abwägungs- und Satzungsbeschuß	21.09.2011

STAND: 10. Februar 2012

EXEMPLAR FÜR DIE ÖFFENTLICHKEIT

Inhaltsverzeichnis		01
1	Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung	02
1.1	Veranlassung	02
1.2	Erforderlichkeit	02
2.	Übergeordnete Planungen	02
2.1	Landes- und Regionalplanung	02
2.1.1	Landesplanung	02
2.1.2	Regionalplanung	03
2.2	Planungen der Gemeinde	03
2.2.1	Flächennutzungsplan	03
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	04
3.	Räumlicher Geltungsbereich	05
3.1	Lage des Plangebietes	05
3.2	Geltungsbereich	05
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen	05
4.1	Bestand und Realnutzung	05
4.2	Natürliche Grundlagen	05
4.3	Altlasten	05
4.4	Eigentumsverhältnisse	06
5.	Planinhalt	06
5.1	Städtebauliches Konzept	06
5.2	Art der baulichen Nutzung	05
5.3	Maß der baulichen Nutzung	06
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	07
5.5	Gebäude- und Anlagenhöhen	07
5.6	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft	07
5.6.1	Bestandsbewertung	07
5.6.2	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	07
5.6.3	Kompensationsmaßnahmen	07
5.7	Straßenverkehrsflächen	08
5.7.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	08
5.7.2	Verkehrsf. bes. Zweckbest. Privatstraße	08
5.7.3	Verkehrsf. bes. Zweckbest. Fußweg	08
6.	Ver- und Entsorgung	08
7.	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	09
8.	Sonstige planungs/entscheidungsrelevante Aspekte	09
8.1	Flächenbilanz	09
8.2	Auswirkungen auf den Stadthaushalt	10
8.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger	10
8.3.1	Frühzeitige Beteiligung der Bürger	10
8.3.2	Frühzeitige Beteiligung der TOB	10
8.3.3	Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	10
9.	Verfahren	13
9.1	Zeitlicher Ablauf	13
9.2	Planänderungen in der Entwurfsfassung	13
10.	Rechtsgrundlagen	13
11.	Quellenverzeichnis	13
12.	Umweltbericht	14
12.1.a	Einleitung und Beschreibung der Merkmale des Vorhabens	12
12.1.b	Einschlägige Gesetze und Fachpläne	13
12.2.a	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
12.2.b	Beschreibung der Umweltauswirkungen durch die Planung	17
12.2.c	Kompensationsmaßnahmen	18
12.2.d	Alternative Planungsmöglichkeiten	20
12.3.a	Verwendete technische Verfahren/Schwierigkeiten	20
12.3.b	Kontrolle der Umweltauswirkungen	20
12.3.c	Allgemeine Zusammenfassung	21
ANLAGE 1:	Biotopkartierung	22
ANLAGE 2:	Lage der Maßnahmeflächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	23

1 Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

1.1 Veranlassung

In der Stadt Zossen ist nur in geringem Umfang Bauland vorhanden, welches sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Feuchtgebieten oder Niedermoorbereichen befindet. Auch fordert der hohe Grundwasserstand in vielen Baugebieten erhöhte Gründungsaufwendungen und einen höheren Aufwand bei der Herstellung von Gebäudekellern.

So verfügt die Stadt Zossen zwar über einzelne Grundstücke (Baulücken), die für die Errichtung von Wohnhäusern geeignet sind, aber nicht über zusammenhängende Wohnbauflächen in attraktiver Lage.

Das Plangebiet liegt auf einer leicht die Umgebung überragende lehmig-sandigem Geländekuppe.

Bei den zu überplanenden Flächen handelt es sich um stadträumlich günstig gelegenes Bauland, dessen Erschließung keine über den normalen Umfang hinausgehende Erschließungsaufwendungen erfordert.

Auf der Bundesstraße 96 in unmittelbarer Nähe des Plangebietes wird der ÖPNV zwischen der Stadt Zossen und dem Ortsteil Wünsdorf geführt. Über die naheliegenden Bushaltestellen ist der Umsteigepunkt zur Regionalbahn in Zossen direkt zu erreichen. In gleicher Weise verkehrt auch der Schulbus.

Das Plangebiet ist Einzugsbereich für die Goethe-Grundschule und die Kita Bummi. Fußläufig lassen sich Lebensmitteleinkaufseinrichtungen südlich des Plangebietes und nördlich die zentralen Bereiche des Stadtzentrums (Einzelhandel, Ärzte, Apotheke, Banken, Post und Verwaltung) von Zossen erreichen.

Durch ihre Lagegunst sind die Baugebietsflächen auch für kinderreiche Zossener Familien geeignet sind, die sich Wohneigentum schaffen wollen.

Eine weitere bereits nachfragende Nutzergruppe werden Halter von Pferden sein, die ihre Tiere im benachbarten Reiterhof untergestellt haben.

Das Plangebiet ist besonders für den Zuzug von Bewohnern benachbarter Orte geeignet, die den zu erwartenden Lärmbelastigungen durch den künftigen Großflughafen BBI aus dem Wege gehen möchten und für Beschäftigte, die durch eine Anstellung auf dem Großflughafen auch mit ihrer Familie in der Nähe ihres Arbeitsplatzes wohnen wollen.

Durch den zu erwartenden Zuzug wird sich der "soziale Mix" in der Kernstadt Zossen wesentlich verbessern.

1.2 Erforderlichkeit

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO lassen sich unter Heranziehung der Paragraphen 34 oder 35 BauGB nicht begründen, so dass sich die Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens ergibt, um die Spannungen, welche die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke betreffen, zu bewältigen.

Neben neuer Wohnbauflächen soll die zur Erschließung dieser Wohnbauflächen erforderliche öffentliche Straße festgesetzt werden.

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

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des im Jahr 2009 festgesetzten Landschaftsschutzgebietes "Notte-Niederung". Vor der Einleitung des Planverfahrens fanden mehrere Abstimmungen mit dem Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) statt.

Es wurde eine Entlassung der Plangebietsflächen in Aussicht gestellt, wenn dem LUGV die für eine Beurteilung der Entlassung erforderlichen Unterlagen vorgelegt werden. Diese Unterlagen wurden innerhalb und parallel zum Planverfahrens erarbeitet und der Behörde übergeben.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Landesplanung

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

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

Plangebiet keine beachtenswerten Darstellungen.

2.1.2 Regionalplanung

Nach einer aus förmlichen Gründen durch das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg festgestellten Unwirksamkeit des integrierten Regionalplanes ist der Teilplan "Windenergienutzung" der Region Havelland-Fläming wieder in Kraft gesetzt worden. Die durch das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg wegen erheblicher Unterschiede zwischen der beschlossenen Plankarte und jener der Bekanntmachung am 25. Oktober 2007 festgestellte Unwirksamkeit des Planes wurde durch erneute Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg vom 30. April 2008 (S. 1127) mit der ursprünglich beschlossenen und genehmigten Karte aufgehoben. Der sachliche Teilplan "Windenergienutzung" des Regionalplanes Havelland - Fläming wurde mit Urteil des OVG Berlin-Brandenburg vom 14.09.2010 für unwirksam erklärt.

2.2 Planungen der Gemeinde

2.2.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Zossen verfügt für das Gemarkungsgebiet der Stadt Zossen über einen genehmigten Flächennutzungsplan.

Bis zum Jahr 2003 wurden die Stadt Zossen und die angrenzenden Gemeinden durch das Amt Zossen verwaltet. Dann wurde die Mehrzahl dieser Umgebungsge- meinden in die Stadt Zossen eingemeindet und sind heute Ortsteile der Stadt Zos- sen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemarkung Zossen ist damit ein rechts- kräftiger Teilflächennutzungsplan der heutigen Stadt Zossen. Er trat mit seiner 1. Än- derung am 22.10.2003 in Kraft.

In diesem Teilflächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirt- schaft dargestellt. An der östlichen Grenze des Plangebietes verläuft die durch Ver- ordnung festgesetzte Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Notte-Niederung". Im nördlichen Teil des Plangebietes ist die Lage eines Bodendenkmals dargestellt. Diese Nutzungsdarstellungen lassen es nicht zu, den Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB direkt aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Umsetzung der Planungsziele im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfor- dert eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren für den Plange- bietsbereich.

Darstellung des rechtskräftigen FNP Zossen für das Plangebiet

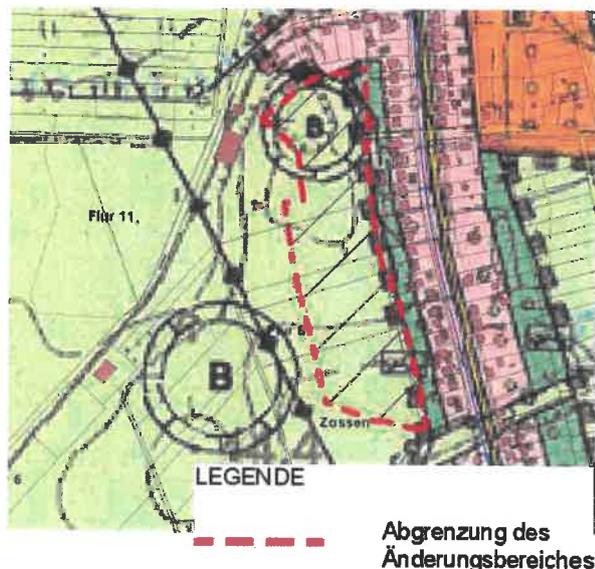


Abb. 1

Die Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes und die sich aus der Umsetzung des Planverfahrens ergebenden künftigen Darstellungen des FNP sind den Abbildungen 1 und 2 zu entnehmen.

Auf der Grundlage neuer Erkenntnisse der Abteilung Bodendenkmalpflege beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum hat sich die Lage und Ausdehnung des Bodendenkmals verändert.

Da sich die Plangebietsflächen innerhalb des durch Schutzverordnung festgesetzten Landschaftsschutzgebietes Notteniederung befinden, hat die Stadt Zossen für das Plangebiet einen Ausgliederungsantrag gestellt. Der mögliche Neuverlauf der Schutzgebietsgrenze wurde in der Abbildung 2 dargestellt, soll aber nicht die behördliche Entscheidung zum geänderten Grenzverlauf vorwegnehmen.

künftige Darstellung des FNP unter Beachtung der Planfestsetzungen

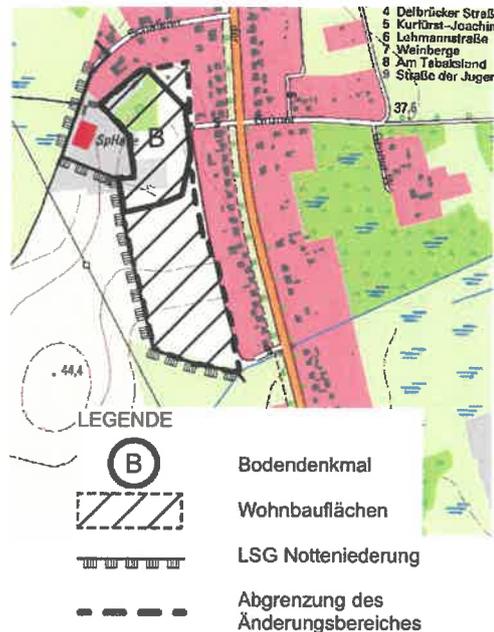


Abb. 2

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Innerhalb des Plangebietes und in seiner Umgebung gibt es keine verbindlichen Bauleitplanungen, die in diesem Planverfahren zu beachten wären. Dies schließt auch die Beachtung der Umweltbelange ein, die im Falle benachbarter Planungen im Zusammenhang zu betrachten wären.

Die Entscheidung, für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, hat folgende Gründe:

1. In der Stadt Zossen gibt es einige Baugebiete, die eine Errichtung von Eigenheimen zulassen. Deren Attraktivität ist aber gering.
2. Eine große Zahl von Bauflächen befinden sich an Niederungsbereichen, so daß die Aufwendungen für die Gründungen und Fundamente einen hohen Aufwand erfordern.
3. Das Plangebiet liegt auf einer Anhöhe, die sich zwar innerhalb des durch Rechtsverordnung festgesetzten Landschaftsschutzgebietes "Notteniederung" befindet, aber für das eine Entlassung in Aussicht gestellt worden ist, da eine Bebauung den Plangebietes den Schutzzweck des LSG nicht beeinträchtigt.
4. Die Stadt Zossen möchte vermarktungsfähige Baugrundstücke anbieten, um Zuzug von außen möglich zu machen.
5. In kurzer Entfernung vom Plangebiet an der Straße der Jugend befinden sich Haltestellen des ÖPNV, so daß auch der Bahnhof Zossen als Haltepunkt der Regionalbahn direkt erreicht werden kann.

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich des Stadtzentrums von Zossen westlich der Straße der Jugend. Die Straße der Jugend ist gleichzeitig die Bundesstraße 96, die von Zossen nach Süden in Richtung des Ortsteiles Wünsdorf führt.

Nördlich und südlich des Plangebietes zweigen unbefestigte Wege zwischen der straßenbegleitenden Eigenheimbebauung der Straße der Jugend ab und bilden die verkehrliche Anbindung zum Plangebiet.

Das Plangebiet grenzt im Osten, Norden und Nordwesten an die straßenabgewandten Grundstücksbereiche der Bebauung der Straße der Jugend und der Straße Schäferlei.

Westlich und südwestlich grenzen Landwirtschaftsflächen an das Plangebiet.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes "Notte-Niederung".

Westlich des Plangebietes verläuft in einem Abstand eine Mittelspannungsfreileitung, deren Trassenverlauf keine Auswirkungen auf das Plangebiet hat.

3.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von 5,71 ha.

Es umfaßt in der Gemarkung Zossen, Flur 6, die Flurstücke 23-teilweise, 24-teilweise, 25-teilweise, 26-teilweise, 27-teilweise, 198, 54/3, 56/3, 57/3, 58/3 und 59/3.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen

4.1 Bestand und Realnutzung

Die Flurstücke 23-teilweise, 24-teilweise, 25-teilweise, 26-teilweise, 27-teilweise werden landwirtschaftlich als Pferdekoppel genutzt.

Das Flurstück 198 fällt nach Norden hin stark ab. Es ist ein umfangreicher Altbestand vorhanden und es befinden sich hier mehrere Stallgebäude zur Tierhaltung. Der nördliche Teil des Flurstückes 27 wird als Grünland genutzt. Innerhalb dieser Grünfläche befindet sich eine oberflächengleiche Betonfläche.

Die Flurstücke 54/3, 56/3, 57/3, 58/3 und 59/3 sind unbefestigte Wegegrundstücke, die eine rückwärtige Erschließung der an der Straße der Jugend liegenden Grundstücke ermöglichen könnten. Allerdings enden diese Wegegrundstücke vor dem südlichsten Baugrundstück, so daß eine direkte Anbindung an eine öffentliche Straße nicht möglich ist. Die Wegegrundstücke sind damit als gefangene Grundstücke zu bezeichnen, da sie nur über die Nutzung privater Grundstücke zu erreichen sind. In der nördlichen und südlichen von Osten nach Westen nach Westen führenden Straße der Jugend verlaufen Hochdruckgasleitungen, die auch das Plangebiet durchquert.

4.2 Natürliche Grundlagen

Charakteristisch für die Bebauungsstruktur der Straße der Jugend/B96 im Bereich des Plangebietes ist eine straßenbegleitende Bebauung in einfacher Grundstückstiefe. Angrenzend an die Baugrundstücke schließen sich die teilweise feuchten Bereiche der Notteniederung an.

Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein kleiner sandiger und damit trockener Höhenrücken, der für eine Bebauung gut geeignet ist.

Das Plangebiet hat eine mittlere Höhenlage von etwa 40,0 m NHN. Von Norden nach Süden steigt das Plangebiet bis zur Hälfte seiner Ausdehnung in dieser Richtung stetig von 40,0 m NHN auf 43,0 m NHN an und fällt dann gleichmäßig auf 37,0 m NHN ab.

Die Flächen des Plangebietes liegen innerhalb des durch Verordnung festgesetzten Landschaftsschutzgebietes "Notteniederung".

Eine positive Entscheidung eines Antrages auf Befreiung von den Festsetzungen des Landschaftsschutzgebietes erscheint erfolgversprechend, da der Schutzzweck für den Bereich des Plangebietes nur gering betroffen ist.

Ein Antrag zur Ausgliederung der Plangebietsflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet "Notteniederung" wurde von der Stadt Zossen parallel zum Planverfahren gestellt.

4.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten bekannt.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 54/3, 56/3, 57/3, 58/3 und 59/3 sind städtisches Eigentum. Alle anderen Flurstücke sind Eigentum eines Grundstückseigentümers, der auch der Vorhabenträger zur Umsetzung der Planungsziele ist.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Die Bauflächen des Plangebiets sind als Wohnbauflächen Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der an das Plangebiet angrenzenden Art der Nutzung entlang der Straße der Jugend und der näheren Umgebung des Plangebietes.

Mittig durch das Plangebiet verläuft von Norden nach Süden eine neu zu bauende Wohngebietserschließungsstraße, die etwa in der Mitte ihres Verlaufes zu einem Anger aufgeweitet ist. Die neue Erschließungsstraße ist im Norden und Süden an die hier bestehenden Straßenteile der Straße der Jugend angebunden und soll eine öffentliche Widmung erfahren.

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden straßenbegleitend Baumpflanzungen erfolgen und PKW-Stellplätze für den Besucherverkehr geschaffen werden.

Zur Erschließung der neu zu bildenden Grundstücke des Baugebietes mit der Bezeichnung WA 1 und südöstlich außerhalb des Plangebiets liegender Grundstücke sind zu deren Erschließung private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Privatstraße festgesetzt. Für diese Erschließungsanlagen wird auf Grund der zu erwartenden geringen Verkehrsintensität als ausschließliche Anliegerstraßen eine Herstellung mit wassergebundener Decke für ausreichend gehalten.

Südlich der privaten Grünfläche wurde eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Fußweg festgesetzt. Damit ist eine direkte Durchgängigkeit von den Plangebietsflächen zur Reithalle an der Schäferei gegeben, da anzunehmen ist, daß einige künftige Grundstückseigentümer die Möglichkeit nutzen und schätzen werden, in unmittelbarer Nähe ihre Wohnung Reitsport betreiben zu können.

Für die im nordwestlichen Bereich des Plangebietes festgesetzte private Grünfläche wurde der Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Erhalt des hier vorhandenen Großbaumbestandes.

Durch Böschungen am südlichen Rand der Grünfläche wäre eine Erschließung als Baufläche nur mit hohem Aufwand möglich gewesen. Dem Erhalt des vorhandenen Großbaumbestandes wurde an dieser Stelle der Vorrang eingeräumt.

Am westlichen und nordwestlichen Rand des Plangebietes wurden Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dieser Anpflanzungsbereich markiert den Übergang zwischen bebaubaren Flächen und der freien Landschaft. Der Anpflanzungsbereich soll nicht durchgängig bepflanzt werden. Zwischen Baum- und Strauchgruppen sollen anpflanzungsfreie Bereiche entstehen, so daß Durchblicke in die Weite der Landschaft möglich werden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 Pkt 1 BauNVO Wohngebäude und § 4 Abs. 2 Pkt 3 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 2 Pkt 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

Insgesamt soll auf den festgesetzten Flächen des Allgemeinen Wohngebietes dem Wohnen der Vorrang eingeräumt werden. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Pkt 3 BauNVO sollen eine untergeordnete Stellung einnehmen und keine Beherrschung gegenüber der Wohnnutzung einnehmen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Diese Nutzungen würden in erster Linie verkehrserzeugend wirken und so den gewünschten Charakter der Wohnens in und um das Plangebiet herum nachteilig beeinflussen. Außerdem gibt es für diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Standorte in Zossen, die verkehrlich und stadtstrukturell weitaus besser geeignet sind.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der festgesetzten Bauflächen WA 1, WA 2 und WA 3 wurde eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Dies entspricht in etwa dem Maß der Überbauung der

Grundstücke in der Nachbarschaft des Plangebietes und sichert eine harmonische Einbindung der neu zu bebauenden Flächen in ihre Umgebung.
Auch die Festsetzung einer Geschößzahl von maximal zwei Vollgeschossen entspricht der Bauweise, wie sie in der Umgebung des Plangebietes vorherrschend ist. Als weitere Festsetzung wurde für die festgesetzten Wohnbauflächen eine offene Bauweise und eine Gebäudebauhöhe von 10,0 m festgesetzt.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch eine Baugrenze festgesetzt. Dadurch entstehen auf den zukünftigen Grundstücken Bereiche, innerhalb derer ein Haus errichtet werden kann.
Eine städtebauliche Notwendigkeit, bestimmte Abstände an der öffentlichen Straße, Gestaltungsachsen oder Baufluchten einzuhalten, besteht für das Plangebiet nicht. Durch die Festsetzung eines Baufensters je Baufläche WA 1, WA 2 und WA 3 können die späteren Baugrundstücke in ihrer Breite variabel gestaltet werden und sich so nach den Wünschen des jeweiligen Grundstückskäufers richten.

5.5 Gebäude- und Anlagenhöhen

Die maximale Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen wird im Plan mit 10,0 m über dem Bezugspunkt (Oberkante Planstraße) festgesetzt.

5.6 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft

5.6.1 Bestandsbewertung

Lt. Biotopkartierung (Anlage 1) handelt es sich bei dem Plangebiet um überwiegend um Flächen mit Intensivgrasland, die zur Pferdehaltung genutzt werden. Im Nordwesten gehört eine Fläche zum Plangebiet, auf der Großgrün und einige Stallanlagen (Hühner, Pferde) vorhanden sind. Im Norden des Plangebietes sind drei Baumgruppen kartiert, die weitestgehend erhalten werden sollen.
Ebenfalls im Norden existiert eine Betonfläche mit einer Größe von 0,02 ha, die mit der Umsetzung der Planung entsiegelt wird.

5.6.2 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Die Flächen, die aktuell zur Pferdehaltung genutzt werden, erfahren eine Versiegelung durch die Anlage einer öffentlichen Straße und durch die Bebauung der mit der Umsetzung der Planung entstehenden Grundstücke für den Eigenheimbau. Dadurch wird Boden in einen Umfang von 1,61 ha seine natürliche Funktion verlieren.

5.6.3 Kompensationsmaßnahmen

Folgende Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb und außerhalb des Plangebietes vorgesehen und werden mit der Einarbeitung des grünordnerischen Fachbeitrages in den Bebauungsplan festgesetzt:

Festsetzungen im des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- Entlang der neu zu bauenden Erschließungsstraße werden straßenbegleitend 20 Bäume der Baumart Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus* "Frans Fontaine") gepflanzt.
- Innerhalb der am westlichen Plangebietsrand festgesetzten Anpflanzungsfläche werden heimische Sträucher gepflanzt. Diese Anpflanzung dient der Abschirmung zum LSG "Notte-Niederung" und wirkt aufwertend auf das Landschaftsbild. Unter dem Pkt. Hinweise in der Planzeichnung Teil B: Text wurden standorttypische Gehölze aufgelistet, die für Anpflanzungen verwendet werden sollen.
- Innerhalb der nordwestlich gelegenen privaten Grünfläche wird der Erhalt von Bestandsgrün festgesetzt.
- Im Süden der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wurden zwei Amphibientunnel festgesetzt, die eine Wanderung der Amphibien zwischen dem angrenzenden Feuchtgebiet und den Hausgärten der Grundstücke an der Straße de Jugend ermöglichen.
Diese Wanderungsbewegungen sind gutachterlich im GOP festgestellt worden.

nicht ein. Die erforderlichen Sicherheitskorridore der Trassen können eingehalten werden.

7. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

7.1 Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale vorhanden.

7.2 Bodendenkmalpflege

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist auf der Baufläche mit der Bezeichnung WA 1 die Lage eines Bodendenkmals aus.

Die genaue Lage und Ausdehnung des Bodendenkmals wurde auf der Grundlage der aktuellen Stellungnahme der Abteilung Bodendenkmalpflege beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum nach richtig in seinen Abmessungen in dem Bebauungsplan übernommen. Bei dem Bodendenkmal handelt es sich um einen "Rast- und Werkplatz der Steinzeit und eine Siedlung der Slawenzeit" (Landesnummer 130720).

Beim Auffinden von Bodendenkmalen ist folgendes zu beachten:

1. Im gesamten Bereich des Bodendenkmals sind erdbewegende Maßnahmen, die über die bisherige Nutzung bzw. über eine normale Garten- und Feldbewirtschaftung hinausgehen, erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG). Anträge für entsprechende Planungen sind frühestmöglich an die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Teltow-Fläming zu richten (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG). Neubebauungen sind aus fachbehördlicher Sicht, wenn sie nicht vermieden werden können, bodendenkmalschonend zu gestalten (z.B. Verzicht auf Unterkellerung, Bau einer Platte ohne Frontschürze), denn alle Erdbewegungen im Bodendenkmalbereich stehen dem Erhaltungsgrundsatz entgegen (§ 1 Abs. 1 BbgDSchG).
2. Alle Baumaßnahmen, Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG), d.h. sie bedürfen vorheriger archäologischer Sicherungs- und Bergungsarbeiten.
3. Falls archäologische Dokumentationsmaßnahmen erforderlich werden, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Verursacher des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG). Durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehen also Mehrkosten und Bauverzögerungen, die einzukalkulieren sind, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.

8. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

8.1 Flächenbilanz

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

Bei der Ermittlung des Versiegelungsumfanges im Ergebnis der Planung wurde für die Baugebietsflächen die Grundflächenzahl (GRZ) des Planes von 0,3 angesetzt. Der Versiegelungsumfang der öffentlichen Verkehrsfläche wurde mit 80 % angenommen und der der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit 30 %. Auf der Grundlage dieser Annahmen ergibt sich mit der Umsetzung der Planung eine Gesamtversiegelung von 1,61 ha.

TABELLE 1 - FLÄCHENBILANZ UND VERSIEGELUNGSGRAD							
Nutzungsart	BESTAND		VORENTWURF		GEN BP		
	Fläche ha	Fläche in ha	Differenz in ha	Versiegelung in %	Fläche in ha	versiegelte Fl. ha	Versiegelung in %
Landwirtsch. Fl.	5,09	0,00	-5,09	+/- 0	0,00	+/- 0	+/- 0
private Grünflächen	0,62	1,16	+ 0,54	+/- 0	1,16	+/- 0	+/- 0
Allgemeines-Wohngebiet	0,00	3,91	+ 3,91	1,17	3,91	1,17	30,00
öffentliche Verkehrsflächen	0,00	0,49	+ 0,49	0,39	0,49	0,39	80,00
Verkehrsf. bes. Zweckbest.	0,00	0,15	+ 0,15	0,05	0,15	0,05	30,00
Summe	5,71	5,71			5,71	1,61	

8.2 Auswirkungen auf den Stadthaushalt

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

8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger

8.3.1 Frühzeitige Beteiligung der Bürger

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Auslage der zum Auslegungszeitpunkt verfügbaren und bereits vorliegenden Planungsunterlagen durchgeführt. Die Auslage erfolgte im Zeitraum vom 05.01 bis zum 19.01.2010.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung haben sich mehrere Bürger zu dem Planverfahren geäußert und dessen Durchführung abgelehnt. Begründet wurde dies in erster Linie damit, daß in Zossen und im Ortsteil Wünsdorf eine Reihe von Baugebieten für den Eigenheimbau existieren, die noch über freie Grundstücke verfügen. Einwände richteten sich gegen die Inanspruchnahme von Ackerland für eine Bebauung. Ein weiterer Einwand wies darauf hin, daß sich das Plangebiet innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes befindet. Ein Hinweis bezog sich auf das Bodendenkmal, welches sich innerhalb der Plangebietsflächen befindet.

8.3.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB

Mit Schreiben vom 26.07.2010 wurden die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden nach § 4 Abs.1 BauGB am Planverfahren beteiligt. Mit diesem Schreiben werden die Träger öffentlicher Belange auch gebeten, sich zum Umfang und zum Detaillierungsgrad des Umweltberichtes zu äußern und umweltrelevante Informationen mitzuteilen.

8.3.3 Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB

Wasser- und Bodenverband "Dahme-Notte"

Der TÖB weist darauf hin, daß die Einleitung von Niederschlagswasser in Richtung Müllergaben nicht möglich ist.

Das ist auch nicht notwendig, da innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen Rigolen zur Versickerung dieses Niederschlagswassers vorgesehen sind.

Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

Geruchsemissionen

Um die Verträglichkeit der Pferdehaltung in der Nähe der geplanten Wohnbaugrundstücke nachzuweisen, wurde von dem TÖB die Erarbeitung einer Geruchsprognose gefordert. Diese Prognose liegt vor und stellt fest, daß der westlich der Wohnbaufläche WA 3 nahe der Geltungsbereichsgrenze vorhandene Stall Konflikte hervorrufen könnte.

Mit der Umsetzung der Planung wird dieser Stall künftig als Strohlager genutzt werden, so daß von ihm keine Geruchsemissionen mehr ausgehen werden.

Naturschutz/Artenschutz

Im Gründordnungsplan zum Bebauungsplan "An den Pferdekoppeln" wurden die erforderlichen Untersuchungen und Erhebungen zum Artenschutz dokumentiert und dargelegt und Maßnahmenvorschläge zum Ausgleich und Ersatz der mit der Umsetzung der Planung eintretenden Eingriffe in Natur und Landschaft erarbeitet.

Im Bebauungsplan wurde an zwei Stellen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche die Einrichtung von Amphibientunneln festgesetzt, die eine Wanderbewegung dieser Arten weiterhin möglich machen.

Naturschutz/Schutzgebiete

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde von der Stadt Zossen für das Plangebiet ein Antrag auf Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet "Notte-Niederung" gestellt. Eine vorläufige Prüfung einer Voranfrage ergab, daß keine zwingenden Gründe vorliegen, die eine Ausgliederung unmöglich machen könnten.

Schutzgut Wasser

In den Umweltbericht sollten Ausführungen zum Schutz des Schutzgutes Wasser aufgenommen werden.

WGI/Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH

Im Bereich des nördlichen Weges, der von der Straße der Jugend in Richtung Westen führt, verläuft eine Hochdruckgasleitung, für die die Einhaltung eines Sicherheitsstreifen von 4 m Breite erforderlich ist und die nicht überbaut werden darf. Die Planfestsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen berühren den Sicherheitsbereich der Gastrasse nicht.

EWE-Netz

Im Bereich des südlichen Weges von der Straße der Jugend in Richtung Westen verläuft eine Hochdruckgasleitung und Telekommunikationsleitungen dieses Energieversorgers. Für die Gasleitung ist ein Sicherheitsabstand von 4 m beidseits der Trasse einzuhalten. Dieser Abstand zu den bebaubaren Grundstücksflächen ist durch die Festsetzung der Baugrenzen innerhalb der Baugebiete WA 2 und WA 3 sichergestellt.

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe

Es wurde der Hinweis gegeben, das Unternehmen GDF SUEZ E&P Deutschland GmbH am Planverfahren zu beteiligen, das in einem Erlaubnisfeld, zu dem das Plangebiet gehört, nach tiefliegenden Kohlenwasserstoffen sucht. Die Beteiligung des Unternehmens ergab keine Hinweise, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

Aus bereits vorhandenen Planunterlagen (FNP Stadt Zossen) wurde die Lage eines Bodendenkmals nachrichtlich übernommen.

In der aktuellen Stellungnahme der Behörde wurde die Lage und Ausdehnung dieses Bodendenkmals genauer beschrieben. Die veränderte Abgrenzung wurde in den Planentwurf als nachrichtliche Übernahme eingearbeitet.

Landkreis Teltow-Fläming

Es wurden Hinweise und Anregungen zur Detaillierung und zum Umfang des Umweltberichtes gegeben. Diese wurden in dem nun vorliegenden Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "An den Pferdekoppeln" berücksichtigt. Gleiches gilt für die Begutachtung des Artenschutzes, der nun vollständig vorliegt.

Hinweise wurden zur Begründung und zur Planzeichnung gegeben, die bei der Erarbeitung des Planentwurfes beachtet und berücksichtigt werden.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde empfiehlt weitere Festsetzungen zum Maß der Nutzung, mit denen die Bebauung der Flächen, die als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt sind, in genauerem Umfang regeln.

In der Planzeichnung wurde für die Bauflächen zusätzlich eine offene Bauweise und eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 10,0 m festgesetzt. Die ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern war bereits Teil der Festsetzungen.

Die Hinweise der Unteren Denkmalbehörde zum Bodendenkmal wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, daß sich das Plangebiet vollständig innerhalb des durch Verordnung festgesetzten Landschaftsschutzgebietes "Notteniederung" befindet und ein Ausgliederungsverfahren einzuleiten ist.

Südbrandenburgischer Abfallzweckverband

Der TÖB weist auf die Mindestgröße von Wendeanlagen hin, die ein Wenden der Müllfahrzeuge problemlos möglich machen.

Im Plangebiet kann die als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte Erschließungsstraße vom einem Müllfahrzeug befahren werden.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Privatstraße sollen von Müllfahrzeugen nicht befahren werden und erhalten an ihrer Einmündung auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche Müllbehälterstandplätze, die nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, sondern Teil der später folgenden Planung der Erschließungsstraßen werden.

Landesamt für Bauen und Verkehr

Das LBV wies darauf hin, daß es zu Lärmbelastigungen durch den Ausbau der

westlich des Plangebietes verlaufenden Bahnstrecke Berlin - Dresden kommen könnte.

Es wird eingeschätzt, daß im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände

Es wurde darauf hingewiesen, daß die Plangebietsfläche nicht als Baufläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Zossen dargestellt ist. Dieser befindet sich in Überarbeitung und stellt die Plangebietsflächen als Wohnbauflächen dar. Im Parallelverfahren wird mit dem Bebauungsplan der rechtskräftige Flächennutzungsplan für das Plangebiet geändert.

Ein weiterer Hinweis betraf die Lage der Plangebietsfläche im Landschaftsschutzgebiet "Notteniederung". Ein Antrag auf Ausgliederung wurde parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes von der Stadt Zossen gestellt.

Die Verbände wiesen außerdem auf das FFH/Natura 2000 Gebiet "Wehrdamm/Melensee/Kleiner Wünsdorfer See". Eine Unverträglichkeit der Planung mit diesem Schutzgebiet konnte nicht festgestellt werden.

Ein letzter Hinweis betraf das Vorhandensein von Bauflächen für den Eigenheimbau in der nahen und fernen Umgebung des Plangebietes. Hier sei auf Pkt. 2.2.2 der Begründung - Gründe für die Planaufstellung verwiesen.

9. Verfahren

9.1 Zeitlicher Ablauf

Der Aufstellungsbeschluß zur Einleitung des Planverfahrens wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 09.12.2009 gefaßt.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Auslage bereits vorliegender und vorhabenerläuternder Planunterlagen im Zeitraum vom 05.01 bis zum 19.01.2010 durchgeführt.

Mit Schreiben vom 26.07.2010 erhielten die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden nach § 4 Abs.1 BauGB den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit der Bitte, zu den Planunterlagen Vorentwurf Stellung zu nehmen.

Der Offenlagebeschluß zur Auslage des Entwurfes des Bebauungsplanes wurde am 15.12.2010 gefaßt.

Die Planoffenlage und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden erfolgt im Zeitraum vom 03.02.2011 - 03.03.2011.

Der Abwägungsbeschluß zu dieser Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger wurde am 22.06.2011 gefaßt.

Im Zuge des Verfahrensablaufes wurde festgestellt, daß die im Amtsblatt veröffentlichte Information zu ergänzen ist, indem die Öffentlichkeit zu erfahren hätte, welche Arten von umweltrelevanten Informationen zum Planverfahren vorliegen und eingesehen werden können.

Dieser Mangel konnte durch eine nochmalige Planoffenlage geheilt werden, die im Zeitraum vom 11.07.2011 - 12.08.2011 erfolgte.

Die Träger öffentlicher Belange wurden von dieser nochmaligen Offenlage informiert. Gegenüber der ersten Beteiligung waren die Planunterlagen nicht verändert worden.

Einige Träger öffentlicher Belange äußerten sich noch einmal zu dem Planvorhaben und auch Bürger nahmen im Zeitraum der 2. Offenlage zum Planvorhaben Stellung. Die Abwägung dieser Stellungnahmen erfolgte am 21.09.2011.

Zum gleichen Termin wurde der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan "An den Pferdeköppeln" gefaßt.

Allerdings konnte der Bebauungsplan direkt nach Satzungsbeschluß noch nicht zur Genehmigung eingereicht werden, da das Ausgliederungsverfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet "Notte-Niederung" nicht abgeschlossen war.

Für die Ausgliederung von Flächen (auch der Plangebietsflächen) wurde die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ vom 22. September 2009 durch die Neuverkündung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ vom 23. Januar 2012 ersetzt.

Die Verordnung wurde am 23. Januar 2012 im Gesetz- und Verordnungsblatt verkündet und ist mit Wirkung vom 28. Oktober 2009 in Kraft getreten.

9.2 Planänderungen in der Entwurfsfassung des Planes

In den Planentwurf wurden die folgenden Änderungen eingearbeitet:

1. Die Art der baulichen Nutzung wurde von einem Reinen Wohngebiet (WR) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) verändert.

2. Beim Maß der baulichen Nutzung wurde eine offene Bauweise und eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 10,0 m über Gelände festgesetzt.
3. Die Lage und Ausdehnung des Bodendenkmales wurde präzisiert.
4. In den Teil B: Text der Planzeichnung wurden Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe im Plangebiet aufgenommen, die auf Flächen umgesetzt werden, die außerhalb des Plangebietes liegen.

10. Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen für den Bebauungsplan "An den Pferdekoppeln" der Stadt Zossen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39]),
- das Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 16], S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 28]),
- das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S. 215).

11. Quellenverzeichnis

Dem Entwurf der Begründung liegen folgende Quellen zugrunde:

- Erhebungen und Bestandsanalysen des Büros Natur und Text in Brandenburg GmbH, Friedensallee 21, 15834 Rangsdorf
- Vorplanungen der Grebe Consult LTD, Planung und Vermarktung, Berliner Allee 52, 15806 Zossen, OT Wünsdorf
- eigene Begehungen und Bestandserhebungen
- der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Zossen
- Immissionsprognose für Geruchsstoffe zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "An den Pferdekoppeln" der Stadt Zossen
IfU GmbH, Privates Institut für Analytik, 24. März 2011
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "An den Pferdekoppeln", Stadt Zossen
Natur & Text in Brandenburg GmbH, Stand vom 03.11.2010
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom November 2010

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

12.1a Einleitung und Beschreibung der Merkmale des Vorhabens

Größe des Vorhabens

Das Plangebiet hat eine Größe von 5,71 ha.
Es umfaßt in der Gemarkung Zossen, Flur 6, die Flurstücke 23-teilweise, 24-teilweise, 25-teilweise, 26-teilweise, 27-teilweise, 198, 54/3, 56/3, 57/3, 58/3 und 59/3.

Nutzungsangaben

Der Bebauungsplan "An den Pferdekoppeln" hat das Ziel, attraktive Baugrundstücke für den Eigenheimbau in der Stadt Zossen bereitzustellen.

Innerhalb des Plangebietes werden Wohnbauflächen Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Weiterhin werden private Grünflächen, öffentliche Straßenverkehrsflächen, eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Fußweg und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Privatstraße festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollen straßenbegleitend 20 Bäume der Baumart Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus* "Frans Fontaine") gepflanzt werden.

Standort des Vorhabens

Das Plangebiet liegt südlich des Stadtzentrums von Zossen westlich der Straße der Jugend. Die Straße der Jugend ist gleichzeitig die Bundesstraße 96, die von Zossen nach Süden in Richtung des Ortsteiles Wünsdorf führt.

Nördlich und südlich des Plangebietes zweigen unbefestigte Wege zwischen der straßenbegleitenden Eigenheimbebauung der Straße der Jugend ab und bilden die verkehrliche Anbindung zum Plangebiet.

Das Plangebiet grenzt im Osten, Norden und Nordwesten an die straßenabgewandten Grundstücksbereiche der Bebauung der Straße der Jugend und der Straße Schäferei.

Westlich und südwestlich grenzen Landwirtschaftsflächen an das Plangebiet. Die Westgrenze ist identisch mit der Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Notte-Niederung".

Westlich des Plangebietes verläuft in einigem Abstand eine Mittelspannungsfreileitung, deren Trassenverlauf keine Auswirkungen auf das Plangebiet hat.

Bedarf an Grund und Boden

Es wurde für die Bauflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Das bedeutet, daß 30 % der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bauflächen versiegelt werden können.

Ein weiterer Entzug von Boden tritt durch den Bau der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung unterschiedlicher Definition ein.

Insgesamt tritt mit der Umsetzung der planerischen Zielstellungen eine Mehrversiegelung in eine Größenordnung von 1,61 ha ein.

12.1.b Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

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

Baugesetzbuch (BauGB)

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

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

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

§ 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches bestimmt, dass für die Belange des Umweltschut-

Vögel

Im Geltungsbereich wurden 3 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Hierbei handelt es sich um die Arten Ringeltaube, Rotkehlchen und Stieglitz. Keine dieser Arten wird als gefährdet eingestuft.

Die Vogelarten wurden in den Bereich des Plangebiets festgestellt, welches auch zukünftig nicht bebaut wird.

Heuschrecken

Innerhalb des Plangebietes wurden 13 Heuschreckenarten festgestellt. Insgesamt ist die Heuschreckenfauna im Plangebiet sehr heterogen.

Schutzgut Pflanzen

Eine Kartierung der Biototypen liegt vor. Die festgestellten Biototypen sind der Planbegründung als Anlage 1 beigelegt. Es sind keine nach brandenburgischem Naturschutzgesetz geschützte Biotope von der Planung betroffen.

Das Vorhabengebiet ist von Biotopen geprägt, welche eine geringe Bedeutung für den Naturschutz aufweisen. Etwa 70 % der Fläche wird von Intensivgrasland eingenommen. Rund 20 % des Plangebietes haben eine mittlerer Wertigkeit. Es handelt sich hier um Frischwiesen und Solitärgehölze im Norden des Plangebietes. Von hoher Wertigkeit sind die Feldgehölze im Nordwesten. Eine sehr hohe Wertigkeit besitzt ein schmaler Streifen Feuchtwiese im Süden des Plangebietes.

Schutzgut Boden

Die natürliche Bodenfunktion ist in sehr geringem Umfang eingeschränkt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist im Bestand eine Betonfläche vorhanden. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Schutzgut Grundwasser

Der aktuelle Zustand des Plangebietes hat keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut. Die Grundwasserstände liegen (nach Angaben aus dem LRP-TF 2009) im Plangebiet bei etwa 2 m bis 5 m unter Flur. Auf Grund der geringen Grundwasserflurabstände besteht eine hohe Grundwassergefährdung. Der südliche Bereich des Plangebietes befindet sich im Einflussbereich der Niederung mit hohen Grundwasserständen. Die an das Gebiet angrenzenden Flächen sind längere Zeit im Jahr überstaut.

Schutzgut Klima/Luft

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

Schutzgut Landschaft

Die Flächen des Plangebietes werden als Pferdekoppel genutzt.

Das Plangebiet ist vergleichsweise monoton und strukturarm. Der beherrschende Biototyp ist Intensivgrasland.

Die Flächen des Plangebietes sind nicht bebaut und weisen eine geringe Naturnähe auf.

Das Erleben der Landschaft ist nur eingeschränkt möglich. Der Zugang von Osten ist durch die Koppelzäune der Weidenutzung versperrt. Es können nur die bis an das Plangebiet heranreichenden Zuwegungen begangen werden.

Die Erholungseignung des Plangebietes ist stark eingeschränkt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Vorhabengebietes sind Kulturgüter vorhanden. Im Bereich des bekannten, ortsfesten Bodendenkmals ist mit ur- und frühgeschichtlichen Funden und Befunden zu rechnen. Dort sind im Rahmen einer bauvorbereitenden archäologischen Prospektion die Erhaltung und genaue Ausdehnung des Bodendenkmals zu klären. Im Ergebnis der Prospektion sind eventuell weitere archäologische Dokumentationsarbeiten notwendig.

Berücksichtigung von Schutzgebieten

Die Vorhabenfläche liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, von Naturschutzgebieten oder Trinkwasserschutzgebieten.

Das Plangebiet war eine Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes "Notte-Niede

zung". Zur Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens für das Plangebiet hatte die Stadt Zossen einen Ausgliederungsantrag gestellt, dem zugestimmt wurde. Für die Ausgliederung von Flächen (auch der Plangebietsflächen) wurde die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ vom 22. September 2009 durch die Neuverkündung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ vom 23. Januar 2012 ersetzt.

12.2.b Beschreibung der Umweltauswirkungen durch die Planung

Schutzgutbezogene Aussagen

Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch ist gering betroffen.

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

Nach Baufertigstellung wird sich ein gering erhöhter PKW-Verkehr einstellen, der hauptsächlich durch An- und Abfahrten der Bewohner des hier entstehenden Wohngebietes verursacht wird.

Schutzgut Tiere

Durch die Nutzung der Plangebietsflächen als Pferdekoppel ist die Artenvielfalt gering. Eine Beeinträchtigung der Tierwelt ist in geringem Umfang gegeben.

Amphibien

Durch den Ausbau der südlichen Zuwegung im südlichen Plangebiet kommt es zu einer Zerschneidung des Wanderkorridors der Amphibien.

Reptilien

Es wurden im Plangebiet keine Reptilien nachgewiesen.

Vögel

Die Veränderung der derzeitigen Nutzung der betroffenen Biotope sowie die Versiegelung hat voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf den Brutvogelbestand, da diese Bereiche weiterhin erhalten bleiben.

Heuschrecken

Durch die Umsetzung der Planung ist von einem vollständigen Funktionsverlust des Lebensraumes für Heuschrecken auszugehen.

Entsprechend der Lebensraumbewertung ist jedoch von geringen Konflikten für dieses Schutzgut auszugehen.

Schutzgut Pflanzen

Das Schutzgut Pflanzen gering betroffen. Bei den Bereichen, die im Bebauungsplan als Baugebiete festgesetzt sind, handelt es sich um Intensivgrünland mit einer sehr geringen Artenvielfalt.

Durch die Versiegelung und Überbauung von Flächen wird es zu einem Verlust von Biotopen kommen. Dabei handelt es sich überwiegend um Intensivgrasland. Weitere Biotope sind Frischwiesen und -weiden, Feuchtwiesen und Feuchtweiden, Solitäräume und Baumgruppen, unbefestigte und befestigte Wege sowie Gebäude und Flächen bäuerlicher Landwirtschaft.

Etwa 5,08 ha des Plangebietes sind durch das geplante Vorhaben betroffen. Bei 1,61 ha der Gesamtfläche kommt es zu einer Versiegelung durch Überbauung. Die übrigen Bereiche werden in andere Biotope (Grünflächen, Gärten) umgewandelt.

Schutzgut Boden

Durch Neubaumaßnahmen tritt eine dauerhafte Inanspruchnahme von Grund und Boden in einer Größenordnung von 1,61 ha ein.

Die Bodenfunktion, insbesondere die Infiltration von Niederschlägen und die Nutzbarkeit als Habitat gehen vollständig verloren.

Schutzgut Wasser

Auf einer Fläche von 1,61 ha wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens unterbunden. Da eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort möglich und im Sinne der Eingriffsminimierung durchzuführen ist, bleibt die

Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet unbeeinflusst. Während der Baumaßnahmen kann es zu Einträgen von Kraft- und Schmierstoffen kommen (potenzielle Gefährdung).

Oberflächengewässer werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Klima/Luft

Spürbare Veränderungen dieses Schutzgutes werden nicht eintreten. Lokalklimatisch wird sich die Anlage der Straßen und die Bebauung der Grundstücke nur gering auswirken.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird durch die Errichtung des Vorhabens verändert. Die bisherigen monotonen Grünlandflächen werden zu Siedlungs- und Verkehrsflächen umgestaltet. Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Fläche für Anpflanzungen an der westlichen Plangebietsgrenze wird eine Abgrenzung des Baugebietes zur freien Landschaft in Anlehnung an eine natürliche Ortsrandgestaltung sichergestellt, die sich positiv auf das Landschaftsbild auswirkt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Sonstige Sachgüter sind von der Umsetzung der Planung nicht betroffen. Im Bereich des bekannten, ortsfesten Bodendenkmals ist mit ur- und frühgeschichtlichen Funden und Befunden zu rechnen. Dort sind im Rahmen einer bauvorbereitenden archäologischen Prospektion die Erhaltung und genaue Ausdehnung des Bodendenkmals zu klären. Im Ergebnis der Prospektion sind eventuell weitere archäologische Dokumentationsarbeiten notwendig.

Auswirkungen auf Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten, wie sie FFH-Gebiete, SPA-Gebiete, Naturschutzgebiete und Trinkwasserschutzzonen darstellen. Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Notte-Niederung". Für die Ausgliederung von Flächen (auch der Plangebietsflächen) wurde die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ vom 22. September 2009 durch die Neuverkündung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ vom 23. Januar 2012 ersetzt.

Zusammenfassung

Die Umsetzung der Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt. Die Auswirkungen betreffen das Schutzgut Boden, der in einigem Umfang seine natürliche Funktion verliert.

Auch ist eine geringe Betroffenheit des Schutzgutes Mensch prognostizierbar. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Umweltbelangen ist nicht voraussehbar.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes ohne Planung

Bei Beibehaltung des Istzustandes wird es keinen dauerhaften Entzug von Grund und Boden geben, da keine Erschließungsstraßen und Wohngebäude gebaut würden.

Der Boden würde weiterhin als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt werden.

12.2.c Kompensationsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Den Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kommt im Rahmen der Planung besondere Bedeutung zu. Ziel ist es, aus landschaftspflegerischer Sicht geeignete Maßnahmen festzulegen, die zu einer Reduzierung der Eingriffsfolgen beitragen:

1. Versickern von Niederschlägen auf den Grundstücken und in Mulden im Bereich den Verkehrsflächen
Ziel: Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes und der Grundwasserneubildungsrate durch Versickerung auf der Fläche
2. keine zusätzliche Versiegelung für Zufahrten und Lagerplätze während der Bauphase
Ziel: Vermeidung unnötiger Eingriffe in Boden- und Wasserhaushalt

3. Es ist ein sorgfältiger Umgang mit potentiellen Schadstoffen (Kraftstoffe, Öle u.ä.) während der Bauphase sicherzustellen.
Ziel: Vermeidung zusätzlicher Eingriffe in den Naturhaushalt
4. Der Einsatz und die Nutzung von Baumaschinen muss nach dem gültigem Stand der Technik erfolgen.
Ziel: Minimierung von Lärm- und Schadstoffemissionen
5. Evtl. Oberbodenabtrag ist zwischenzulagern, vor Verdichtung und Verunreinigung zu schützen und möglichst am Standort wiedereinzubauen.
Ziel: Erhalt bzw. Wiederherstellung des standortgerechten Bodengefüges
6. Erhalt des Gehölzbestandes im Nordwesten des Vorhabengebietes (Biotopcode 071131)
Ziel: Erhalt der Biotopstruktur, Schutz vor Eingriffen
7. Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar (außerhalb der Brutzeit)
Ziel: Vermeidung von Individuenverlusten
8. Anlage von Amphibienschutzzäunen mit Sammelbehältern während der Bauphase im Zeitraum vom 1. Februar bis 31. Juli im südlichen Bereich des Geltungsbereiches. Die Sammelbehälter sind täglich zu kontrollieren und die gefangenen Tiere umzusetzen.
Ziel: Vermeidung von Individuenverlusten, Gewährleistung der Amphibienwanderung
9. Gestaltung des Straßenabschlusses (Bordstein) im südlichen Bereich des Geltungsbereiches als Leiteinrichtung für Amphibien
Ziel: Vermeidung von Individuenverlusten / Vermeidung der Störung der Amphibienwanderung im Bereich der Amphibienvorkommen
10. Abdeckung der Kellerfensterlichtschächte im südlichen Bereich des Geltungsbereiches mit kleinmaschigen Gittern
Ziel: Vermeidung von Individuenverlusten durch die Fallenwirkung der Lichtschächte im Bereich der Amphibienvorkommen
11. beidseitige straßenbegleitende Baumpflanzung an der Anliegerstraße
Ziel: Schaffung von Lebensraum für diverse Arten (u.a. Vögel), Strukturierung des Straßenbildes

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für den Ausgleich und Ersatz der Eingriffe in Natur und Landschaft, verursacht durch die Umsetzung der Planungszielstellungen werden Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches in das Planverfahren aufgenommen und deren Umsetzung zwischen Vorhabenträger und der Stadt Zossen vertraglich vereinbart.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die folgenden Maßnahmen in Plan und Text festgesetzt:

1. Entlang der neu zu bauenden öffentlichen Erschließungsstraße werden straßenbegleitend 20 Bäume der Baumart Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus* "Frans Fontaine") gepflanzt.
2. Auf den festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind einheimische und ortstypische Straucharten zu verwenden. Die Anpflanzungen sind zu gruppieren, so daß nicht bepflanzte Bereiche entstehen, die Ausblicke in die freie Landschaft erlauben. Für diese Anpflanzungen sollten die unter Hinweis 1 der Planzeichnung aufgeführten gebietstypischen Sträucher verwendet werden. Diese Anpflanzung dient der Abschirmung zum LSG "Notte-Niederung" und wirkt aufwertend auf das Landschaftsbild.
3. Innerhalb der nordwestlich gelegenen privaten Grünfläche wird der Erhalt von Bestandsgrün festgesetzt.
4. Die im Bebauungsplan festgesetzten Planstrassen A und B und der Fußweg sind in wassergebundener Bauweise herzustellen, was zu einer Reduzierung

des Versiegelungsumfanges beiträgt.

5. In Verbindung mit dem Bau der öffentlichen Strassenverkehrsfläche an der südlichen Grenze des Plangebietes werden zwei Amphibientunnel angelegt.
6. Entsiegelung
Da es zu einer Versiegelung von 1,16 ha kommen wird, soll als Ausgleich eine Betonfläche von 0,02 ha Größe im nördlichen Teil des Vorhabensgebietes entsiegelt werden. Das Kompensationsverhältnis beträgt 1 : 1. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf von 1,59 ha (1,61 ha - 0,02 ha = 1,59 ha).

Folgende Maßnahmen zur Eingriffskompensation werden außerhalb des Plangebietes umgesetzt:

1. Anlage von Kleingewässern
In der Nähe der Bahnstrecke Berlin-Elsterwerda werden zwei bestehende feuchte Senken vertieft und eine lang anhaltende Wasserführung dieser Senken garantiert werden. Durch die Pflege der Senkenrandbereiche (einmalige Mahd/Jahr) erfolgt eine Aufwertung dieser Flächen für Heuschrecken und Schmetterlinge.
2. Umwandlung von Ackerland in Extensivgrünland
Ackerflächen, für die eine Nutzung als Weide geplant ist, werden dauerhaft in Extensivgrünlandflächen umgewandelt. Die Größe der zur Verfügung stehenden Ackerflächen beträgt 4,8 ha.
3. Anpflanzung von Gehölzen
Innerhalb der in Extensivgrünland umzuwandelnden Ackerflächen sind zwei Gehölzinseln anzulegen. Hierzu sind zwei Flächen mit einer Größe von 100 m² auszukoppeln und mit 3 Bäumen und 5 Sträuchern zu bepflanzen.
4. Geruchsemissionen
Auf der Grundlage der Immissionsprognose für Geruchsstoffe, die die Verträglichkeit von Pferdehaltung in der Nähe von Wohngrundstücken untersucht hat, wird die westlich der Wohnbaufläche WA 3, nahe der Geltungsbereichsgrenze vorhandene Stallanlage mit der Umsetzung der Planungsziele nicht mehr zur Pferdehaltung genutzt, sondern dient künftig der Strohlagerung.

12.2.d Alternative Planungsmöglichkeiten

Zu den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungszielen gab es keine Alternativen.

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

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

12.3.b Kontrolle der Umweltauswirkungen

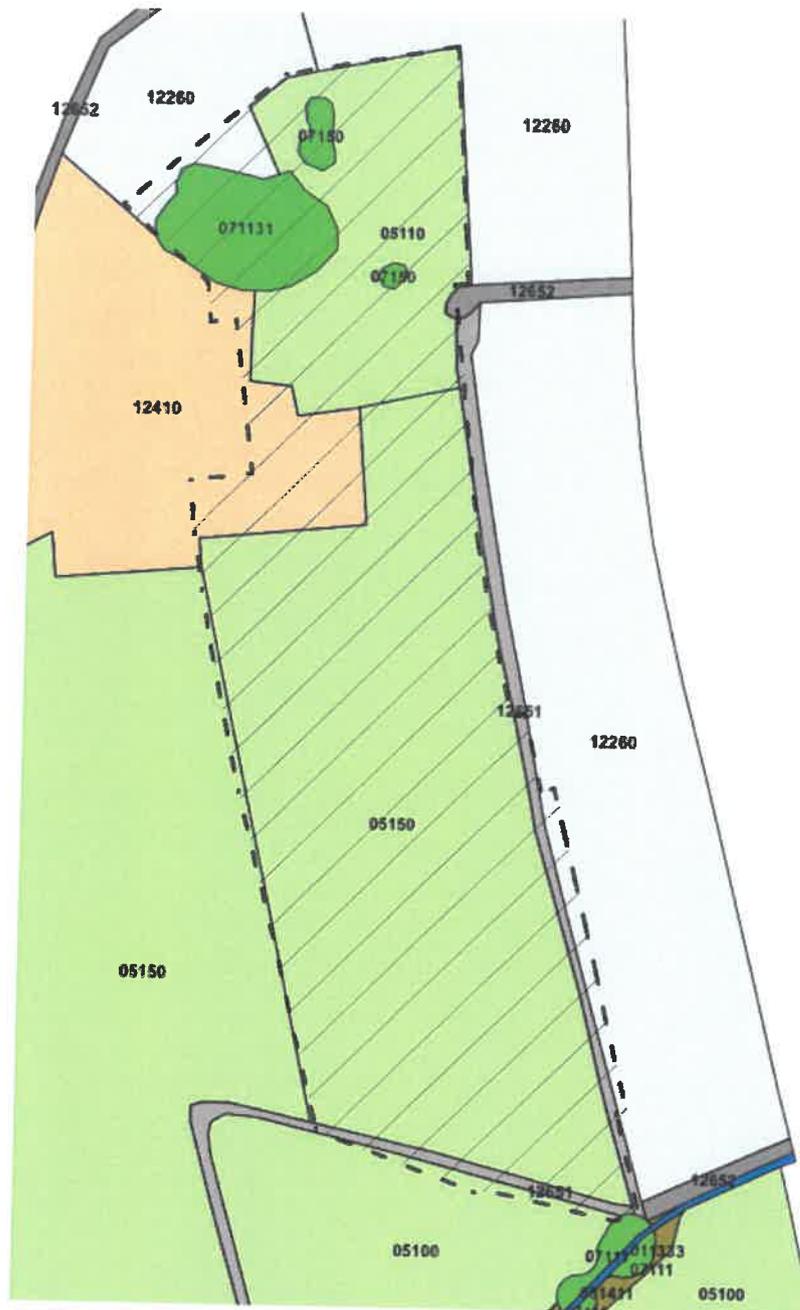
Zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabenträger ist eine städtebauliche Vereinbarung abzuschließen, der die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden und die außerhalb des Plangebietes durchzuführen sind, sicherstellt.

Die Kontrolle der Umsetzung der vertraglich zu vereinbarenden Maßnahmen obliegt der Stadt Zossen mit der fachlichen Unterstützung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming für die Punkte 1 - 5 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und für die Punkte 1 - 3 außerhalb des Plangebietes.

Die Kontrolle der Umsetzung der vertraglich zu vereinbarenden Maßnahme 4 außerhalb des Plangebietes obliegt der Stadt Zossen mit der fachlichen Unterstützung des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Abt. Immissionsschutz.

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

ANLAGE 1: BIOTOPKARTIERUNG



Biotop Code	Biotopbezeichnung
11333	Graben, weitgehend naturfern, ohne Verbauung, teilweise beschattet
5100	Feuchtwiesen und Feuchtweiden
5110	Frischwiesen und Frischweiden
51411	gewässerbegleitende Hochstaudenfluren
5150	Intensivgrasland
7111	Feldgehölze nasser oder feuchter Standorte
71131	Feldgehölze mittlerer Standorte, überwiegend heimische Baumarten
7150	Solitärbäume und Baumgruppen
12260	Einzel- und Reihenhausbebauung
12410	Gebäude bäuerlicher Landwirtschaft
12651	unbefestigter Weg
12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung

ANLAGE 2: LAGE DER AUSGLEICHS- UND ERSATZFLÄCHEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES

