

**Stadt Zossen, OT Wünsdorf
Bebauungsplan
“Wohnen am Olympiastadion“**



**Begründung
Vorentwurf**

Stand: 12.12.2019

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Anlass und Erfordernis | 1 |
| 2 | Abgrenzung und Größe des Plangebiets, Eigentumsverhältnisse, historische Nutzung . | 1 |
| 3 | Derzeitige Nutzungen, Topographie | 3 |
| 4 | Bebauungsplan im Regelverfahren | 4 |
| 5 | Übergeordnete Landesplanung, Bauleitplanung, informelle und Fachplanungen | 4 |
| 5.1 | Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 4 |
| 5.2 | Ziele der Regionalplanung | 5 |
| 5.3 | Flächennutzungsplanung | 5 |
| 6 | Ziele und Zwecke des Bebauungsplans | 6 |
| 7 | Städtebauliches Konzept..... | 7 |
| 8 | Planinhalt und Festsetzungen | 8 |
| 8.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung..... | 8 |
| 8.1.1 | Art der baulichen Nutzung | 8 |
| 8.1.2 | Maß der baulichen Nutzung | 9 |
| 8.2 | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen..... | 9 |
| 8.3 | Straßenverkehrsfläche, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 9 |
| 8.4 | Öffentliche Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 10 |
| 8.5 | Örtliche Bauvorschriften..... | 11 |
| 8.6 | Nachrichtliche Übernahme..... | 12 |
| 8.6.1 | Denkmalschutz..... | 12 |
| 8.6.2 | Altlasten und Altlastenverdacht | 12 |
| 8.7 | Hinweise | 12 |
| 9 | Umweltbericht | 14 |
| 9.1 | Einleitung..... | 14 |
| 9.1 | Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans..... | 15 |
| 9.1.1 | Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung | 15 |
| 9.2 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 20 |
| 9.2.1 | Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes..... | 20 |
| 9.3 | Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung. . | 31 |
| 9.3.1 | Quellenverzeichnis zur Umweltprüfung | 31 |
| 10 | Flächenbilanz | 32 |
| 11 | Verfahren | 32 |
| 11.1 | Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans | 32 |
| 11.2 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB..... | 33 |
| 11.3 | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | 33 |

| | | |
|------|--|----|
| 11.4 | Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | 33 |
| 11.5 | Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | 33 |
| 11.6 | Satzungsbeschluss..... | 33 |
| 12 | Maßnahmen zur Verwirklichung | 33 |
| 13 | Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans..... | 33 |
| 14 | Rechtsgrundlagen | 33 |

Anlagen zur Begründung

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ASB (Stand: 15. November 2019)

ASB Wünsdorf Block 315 Vorläufige Ergebnisse (Erfassung des Artenbestandes an Avifauna,
Fledermäusen, Zauneidechsen & Ameisen); (Stand: 30. Juli 2019)

Erfassung des Artenbestandes an Gefäßpflanzen und Biotopkartierung (Stand: 3. Juni 2019)

1 Anlass und Erfordernis

Die Stadt Zossen hat in den letzten Jahren eine Entwicklungsdynamik erfahren. Im Gemeindeteil Waldstadt (OT Wünsdorf) konnte ein Teil der Konversionsflächen (insbesondere Kasernengebäude) einer zivilen Nutzung zugeführt werden bzw. befindet sich in deren Vorbereitung. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Gebäudesanierung mit dem Zweck, der Schaffung von Mietwohnungen. Daneben ist jedoch auch die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken zu „bezahlbaren Preisen“ sehr groß. Die Erschließung des Wohngebietes „Am Eichenhain“ ist weitestgehend abgeschlossen. Die Flächen sind bereits vollständig verkauft.

Mit der Einstufung der Stadt als Mittelzentrum und dem genehmigten Flächennutzungsplanung wurden die Voraussetzungen für die funktionale und räumliche geordnete Entwicklung der Stadt Zossen mit den einzelnen Ortsteilen geschaffen.

Da weiterhin eine hohe Nachfrage u. a. nach Wohnungsbaugrundstücken sowohl für den Einfamilienhausbau als auch für Mietwohnungsbau besteht, ergibt sich daraus die Chance, weitere, derzeit noch brach liegende, aber mit Problemen behaftete Konversionsflächen (Altlasten, Versiegelungen), zu sanieren und für eine bauliche Entwicklung zu erschließen.

Für das Areal zwischen Gutenbergstraße, Zehrendorfer Straße und Martin-Luther-Straße wird über die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen am Olympiastadion“ Baurecht für zusätzliche Wohnbebauung und für die im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche für Freizeit und Kultur ausgewiesene Fläche geschaffen. Das Plangebiet wird den Siedlungsbereich zwischen der Bebauung entlang der Bundesstraße und dem Schulstandort einerseits und dem neuen Baugebiet „Am Eichenhain“ jenseits der Zehrendorfer Straße schließen und eine städtebauliche Ordnung schaffen.

Durch eine neue innere Erschließung wird nicht nur die Erschließung der neuen Grundstücke gewährleistet, sondern auch eine Vernetzung des bestehenden Straßen- und Wegenetzes geschaffen und die Verbindungen in die umgebenden Baugebiete verbessert.

Im Bebauungsplan sind auch alle Belange der verträglichen Nachbarschaft von Wohn- und Freizeitnutzung und den Belangen des Natur- und Artenschutzes zu regeln.

Für das Plangebiet liegt keine geltende verbindliche Bauleitplanung vor. Das Plangebiet ist dem Außenbereich zuzuordnen. Die Durchführung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich, da die Umsetzung des geplanten Vorhabens nach dem geltenden Planungsrecht, Außenbereich im Innenbereich (§ 35 BauGB), nicht möglich ist. Als sonstiges Vorhaben berührt es die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets, Eigentumsverhältnisse, historische Nutzung

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Gutenbergstraße, im Osten durch die Zehrendorfer Straße und im Süden durch die Martin-Luther-Straße begrenzt. Im Westen grenzt das Plangebiet an die bebauten Flächen entlang der Bundesstraße. Es handelt sich im Wesentlichen um die Flächen der ehemaligen Blöcke 315, 316 und 402 (siehe Abb. 2 historische Karte).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 16,9 ha.



Abb. 1: Plangebiet mit Darstellung der Eigentumsverhältnisse (Quelle: Vermessungsplan und eigene Darstellung)

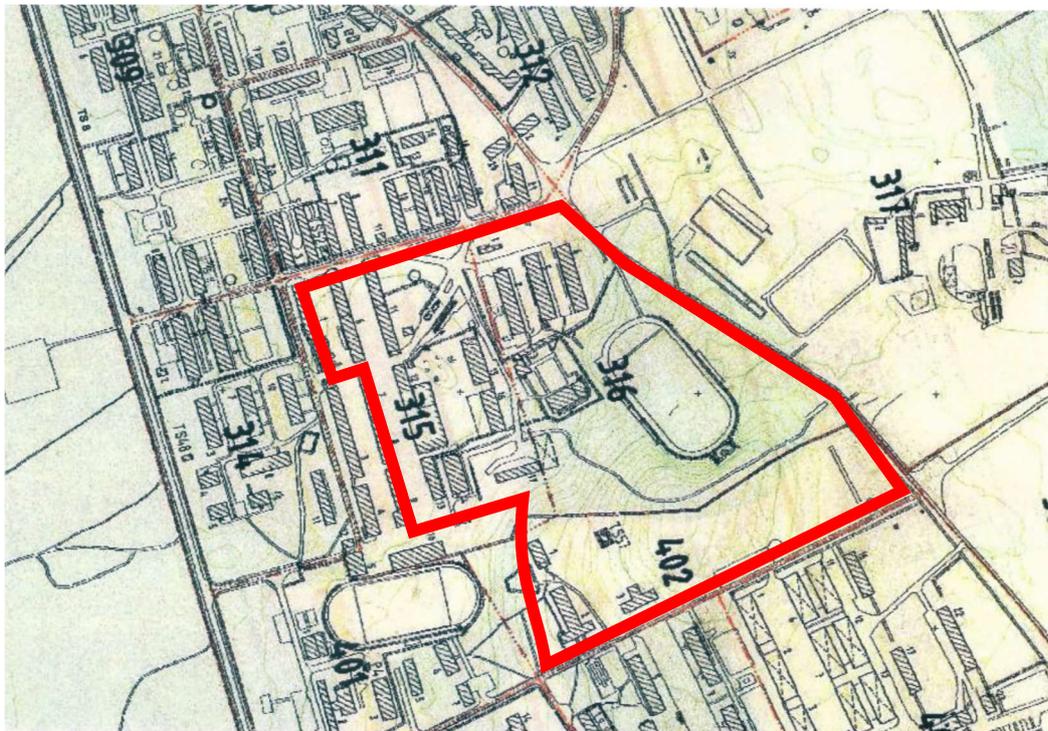


Abb. 2: historische Karte mit ehemaliger Bebauung und Kennzeichnung des Plangebiet (Quelle: EWZ und eigene Darstellung)

Im Kernbereich (ehemaligen Block 315), der ursprünglich dicht bebaut war und dessen Flächen derzeit noch teilweise versiegelt und mit Großfundamenten (zusammen rd. 16.000 m²) sowie Altlasten behaftet sind, soll für Wohnbebauung erschlossen werden.

Eigentümer der Flurstücke 594, 486, 210, 591, 211, 218 und 366 ist die EWZ. Die Flurstücke 485, 363 und 145 tlw. befinden sich im privaten Eigentum.

Die Flurstücke 595, 589, 592, 140, 590 (nordöstlicher Teil des ehemaligen Blocks 316) befinden sich im privaten Eigentum und soll für eine Wohnbebauung genutzt werden.

Das Flurstück 477 (Kern des ehemaligen Blocks 316) befindet sich im Eigentum der Stadt Zossen und soll als Sondergebiet Freizeit und Kultur entwickelt werden.

Das Flurstück 216 (ehemaliger Block 402), das sich ebenfalls im Eigentum der Stadt Zossen entlang der der Martin-Luther-Straße befindet, soll ebenfalls eine bauliche Entwicklung (Mehrfamilienhäuser und eine Kindertagesstätte) erfahren.

Das gesamte Gelände gehörte zu den schon vor dem zweiten Weltkrieg errichteten militärischen Anlagen, die später durch die sowjetischen Truppen erweitert wurden.

3 Derzeitige Nutzungen, Topographie

Die Flächen des Geltungsbereichs werden derzeit baulich nur im nordwestlichen Bereich durch ein Büro- und Verwaltungsgebäude genutzt. Im Norden an der Gutenbergstraße befindet sich ein Spitzbunker, der zu den touristischen Sehenswürdigkeiten der Bücher- und Bunkerstadt Wünsdorf gehört. Im Süden gibt es einzelne leerstehende, ruinöse Gebäude.

Der überwiegende Teil der historischen Gebäude wurde oberirdisch nach Abzug der Truppen der Westgruppe abgerissen.



Abb. 3: Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle: Google/EWZ)

Der überwiegende Teil des Plangebiets stellt Wald dar, der von Offenflächen unterbrochen sind. Die Flächen um den Bunker und die ehemalige Stadionfläche werden im Rahmen der Veranstaltungen der Bücher- und Bunkerstadt Wünsdorf genutzt. Hier finden einmal bzw. zweimal im Monat von Mai bis Oktober Freiluftveranstaltungen (Motor- und Teilemarkt) statt.

Ansonsten wird das Gebiet für die Naherholung genutzt.

Die Wald- und Freiflächen besitzen Bedeutung für den Artenschutz, die weitestgehend berücksichtigt werden sollen.

Die Topographie des Geländes im Plangebiet ist relativ stark bewegt, es steigt von West nach Ost und von Nord nach Süden hin deutlich an. Das natürliche Gelände ist allerdings aufgrund der ehemaligen baulichen Nutzung und Freiflächennutzung überformt. Die Höhen liegen im westlichen und nördlichen Bereich bei ca. 49 bis 51 m über NHN. Da die Fläche eines Stadions relativ eben sein musste (das ehemalige Spielfeld liegt da bei ca. 58 m über NHN, gibt es im Süden einen deutlichen Geländeunterschied von mehreren Metern (ca. 68 bis 69 m über NHN), der im Bereich des Stadion über mehrere Böschungen und Freitreppen überwunden wird.

Zur Martin-Luther-Straße fällt das Gelände dann wieder auf ca. 63 m im Südosten über 65 m im Süden und 60 m über NHN in westlicher Richtung zur Turnhalle in der Nachbarschaft ab.

4 Bebauungsplan im Regelverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll im Regelverfahren nach § 9 BauGB erfolgen. Es ist somit neben der Planzeichnung und Begründung ein Umweltbericht zu erstellen.

Der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der frühen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange geklärt.

5 Übergeordnete Landesplanung, Bauleitplanung, informelle und Fachplanungen

5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion 2019

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Anfang April hatten die Landesregierungen die Rechtsverordnung für den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) beschlossen. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Für den Geltungsbereich selbst werden keine Aussagen getroffen. Jedoch zählt der Ortsteil Waldstadt zur Stadt Zossen, die in der Festlegungskarte zum LEP HR als Mittelzentrum ausgewiesen ist. Gemäß Ziel 3.6 zählt Zossen zu den Mittelzentren im weiteren Metropolenraum. In den Mittelzentren sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu ist das Waren- und Dienstleistungsangebot des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.

Östlich des Plangebietes wird ein Freiraumverbund dargestellt. Der Freiraumverbund ist gemäß Ziel 6.2 räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

5.2 Ziele der Regionalplanung

Regionalplan Havelland-Fläming 2020

Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts hat mit Beschluss vom 21.03.2019 die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05.07.2018 ist damit rechtskräftig geworden. Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist unwirksam.

Im Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurden für das Plangebiet keine Darstellungen getroffen.

Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

In ihrer Sitzung am 27.06.2019 hat die Regionalversammlung die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen.

Wird im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt

5.3 Flächennutzungsplanung

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans trat im Juni 2018 in Kraft.

Für das Plangebiet werden zwei verschiedene Darstellungen getroffen. Ein Großteil des östlichen Plangebietes wird als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Freizeit und Kultur dargestellt. Die übrigen Flächen des Geltungsbereiches werden als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Umgebung des Plangebietes ist im Westen und Osten durch Wohnbauflächen gekennzeichnet. Weiterhin befindet sich südöstlich gelegen eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schule und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine weitere Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für kulturelle Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen. Dieses wird durch eine gemischte Baufläche umschlossen. Nordöstlich des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt, die angrenzende Wohnbauflächen gliedert. Im Süden schließt eine gemischte Baufläche sowie im Süden und Südosten Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Solaranlage an.

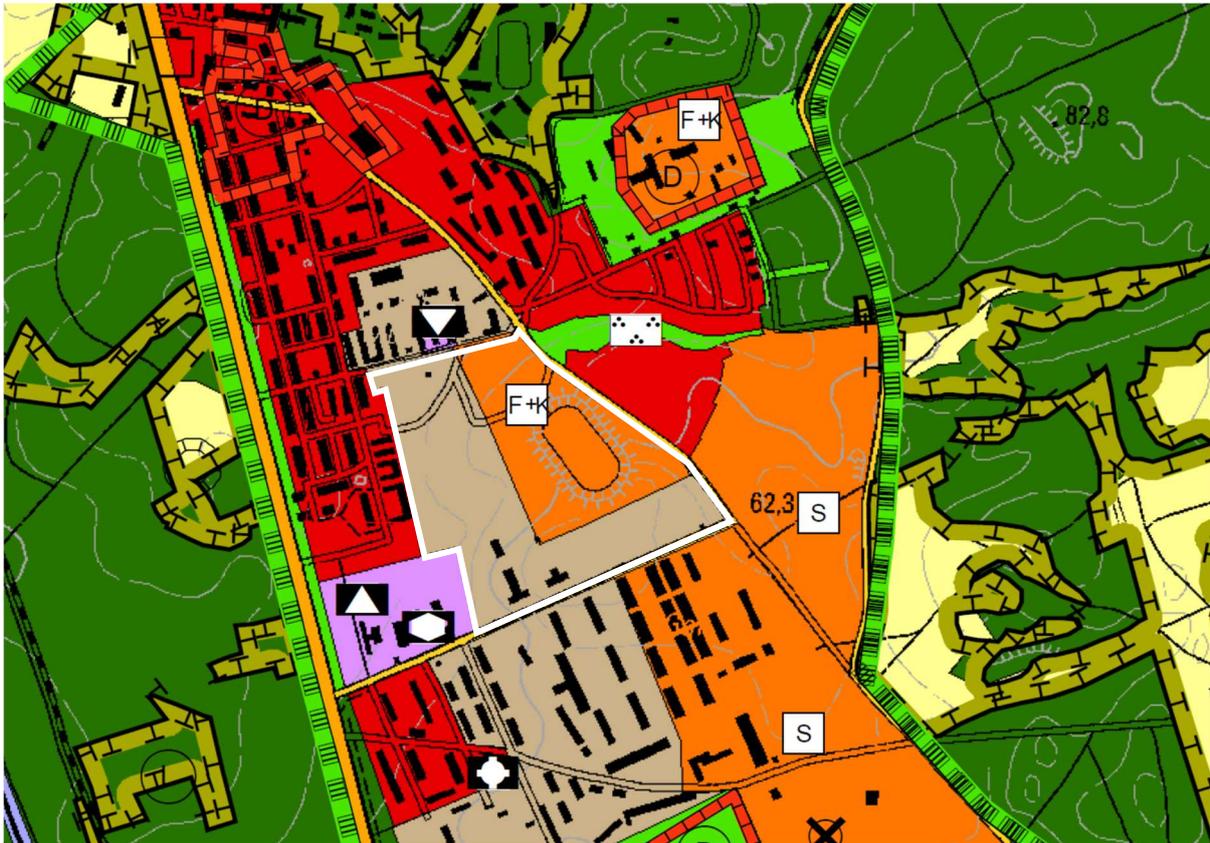


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Kennzeichnung Plangebiet (weiß) (Quelle: Flächennutzungsplan Zossen und eigene Darstellung)

Der Bebauungsplan kann nicht ohne weiteres aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Für die gemischten Bauflächen und die Sonderbaufläche im nordöstlichen Teil besteht die Notwendigkeit einer Änderung in Wohnbauflächen. Die Änderung des Flächennutzungsplans soll im Parallelverfahren durchgeführt werden.

6 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Stadt Zossen ist durch eine relativ kurze Entfernung zu Berlin gut zur Hauptstadt und zum Flughafen Schönefeld (zukünftig BER) angebunden. Zossen selbst hat insbesondere durch die naturräumliche Ausstattung mit Seen und ausgedehnten Waldgebieten eine sehr hohe Qualität an mit Natur verbundenen, ruhigen Wohngebieten. Da es in letzter Zeit eine positive Entwicklung der Wohngebiete gab und weiterhin eine große Nachfrage nach Wohnungen unterschiedlichster Form in Zossen besteht, bietet es sich an, im Plangebiet neue Wohnungen zu errichten. Die vorhandene Nutzung des ehemaligen Olympiastadions als temporärer Veranstaltungsort für den etablierten Teile- und Trödelmarkt soll planungsrechtlich gesichert und moderat für weitere Kultur- und Freizeitangebote entwickelt werden.

Die Belange des Artenschutzes sind dabei angemessen zu berücksichtigen. So soll die Nutzungsintensität nicht wesentlich erhöht werden. Neben dem von Mai bis Oktober monatlich stattfindenden Teile- und Trödelmarkt soll die ehemalige Stadionfläche in Teilen für Open-Air-Veranstaltungen (Festwiese/ einzelne Konzerte) genutzt werden.

Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für verschiedene Wohnformen geschaffen werden. So sollen sowohl Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen als auch kleinteilige Einzel- und Doppelhäuser in Form von Einfamilienhäusern planungsrechtlich gesichert werden. Als Ergänzung der derzeit vorhandenen temporären Veranstaltungsfläche

im Bereich des ehemaligen Olympiastadions ist die Ausweisung einer Baufläche für die mögliche Errichtung eines Einlass- und Sanitärhauses am Eingang und die Instandsetzung der beidseitigen Tribüne vorgesehen. Ansonsten soll es keine bauliche Nutzung im Sondergebiet geben.

Im Rahmen des Bebauungsplans sollen die zwischenzeitlich entstandenen Grünstrukturen erhalten bleiben und die neuen Baugebiete gliedern. Die Grünfläche um den Bunker im Norden soll erhalten werden. Gleichzeitig sollen die Grünflächen als Sichtschutz zwischen den Nutzungen dienen. Flächen mit hoher Bedeutung für den Artenschutz sollen als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und somit gesichert werden.

Die innere Erschließung des Geltungsbereichs soll über öffentliche Verkehrsflächen und Wege gesichert werden.

7 Städtebauliches Konzept

Für die Entwicklung des Plangebietes wurden verschiedene städtebauliche Konzepte geprüft. Neben den geplanten Nutzungen sollten auch die Eigentumsverhältnisse und eine straßenmäßige Verbindung zwischen der Gutenbergstraße im Norden und der Martin-Luther-Straße im Süden beachtet werden, so dass eine abschnittsweise Umsetzung möglich ist. Die grobe Gliederung ist für beide Grundvarianten (Variante 1 und Variante 2a und 2b Untervariante) gleich. Es verläuft eine neue öffentliche Erschließungsstraße von Nord nach Süd im zentralen Bereich des Plangebiets.

Die Erhaltung der Grünflächen um den Bunker im Norden und die Anordnung einer Fläche für eine Kindertagesstätte im Süden in Nachbarschaft zum angrenzenden Schulstandort sind beiden Grundvarianten gemein. Für die Anordnung der Mehrfamilienhäuser auf den privaten Flächen im Norden links und rechts des Bunkers wurden aus dem Konzept des privaten Investors übernommen. Es sind insgesamt 12 Mehrfamilienhäuser geplant, die maximal drei Geschosse ausweisen. Die Stellplätze nach Stellplatzverordnung werden auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen.

Der mittlere Bereich für die Erschließung für Einfamilienhäuser unterscheidet sich deutlich durch die Straßenerschließung. Während in der Variante 1 eine etwas größere Anzahl an Grundstücken erschlossen werden könnte, was aber mit dem Verlust von deutlich mehr Bäumen verbunden wären. Die Variante 2a und die Untervariante 2b unterscheiden sich nur im Süden. Aufgrund der vorhandenen Topographie wurden die Gebäude so angeordnet, dass der Eingriff in das Gelände möglichst gering sein wird.

Beiden Grundvarianten ist gleich, dass im östlichen Bereich die vorhandenen Freiflächen des ehemaligen Olympiastadions in ihrem Bestand gesichert werden soll. Dazu zählen auch die vorhandenen Tribünen. Um die Fläche weiterhin als Veranstaltungsfläche nutzen zu können, soll ein Einlass- und Sanitärgebäude am Eingang vorgehalten werden. Diese Fläche orientiert sich entlang der bestehenden Erschließung im Norden der Anlage.

Die temporäre Nutzung soll sich auch weiterhin auf die Stadionfläche konzentrieren, wobei Belange des Artenschutzes zu beachten sind. Die dichten Grünflächen um die ehemalige eigentliche Sportfläche des Stadions, sollen zum Schutz der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung erhalten werden.

Um Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung zu vermeiden, soll die Nutzung für z. B. Open-Air-Konzerte in den Abend- und Nachtstunden bzw. am Wochenende auf ca. 10 bis 12 Veranstaltungen pro Jahr begrenzt werden.

Die Fläche für die geplante Kindertagesstätte wurde unterschiedlich dimensioniert. Es wurde in der Variante 1 davon ausgegangen, dass die gesamte KITA-Fläche (Baukörper und Freifläche) für ca. 200 Kinder im Plangebiet untergebracht werden soll. In der Variante 2 wurde

darauf abgezielt, den Baukörper der Kita im Gebiet und die Freifläche übergreifend zur Turnhalle zu realisieren.

In der Planung wurden bestehende Wegeführungen im Umfeld aufgegriffen und durch das Plangebiet fortgeführt, um eine bessere Vernetzung mit dem bestehenden Siedlungsgefüge zu ermöglichen.

Im weiteren Verfahren wird eines der beiden Konzepte weiterverfolgt und weiter konkretisiert.

8 Planinhalt und Festsetzungen

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Um entsprechend den Zielsetzungen des Bebauungsplans Wohnraum schaffen zu können, werden Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorrangig dem Wohnen. Darüber hinaus sind die der Versorgung dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Um Störungen in den Wohngebieten zu verhindern werden, werden Schank- und Speisewirtschaften sowie die ansonsten ausnahmsweise zulässig Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, die die Wohnnutzung sinnvoll und verträglich durch die nachfolgende Festsetzung ausgeschlossen.

Aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs sollen Gartenbaubetriebe auch nicht ausnahmsweise zulässig sein. Tankstellen werden aufgrund ihrer Emissionen und eines unverträglichen Verkehrsaufkommens ebenfalls durch nachfolgende Textfestsetzung ausgeschlossen.

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Ebenfalls nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO.

Mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten wird auch den umliegenden Wohngebieten Rechnung getragen, sodass sich die zukünftige Nutzung in die bestehenden Siedlungsbereiche einfügt.

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Kultur“

Im Osten bzw. Nordosten des Plangebietes ist die Sicherung der vorhandenen Freizeit- und Veranstaltungsfläche durch die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Freizeit und Kultur vorgesehen. Dabei wird nur die Fläche als Sondergebiet festgesetzt, auf der dauerhaft bauliche Anlagen und Gebäude zulässig sind, jedoch nur temporär genutzt werden sollen.

Eine bauliche Nutzung soll auf den Erhalt der Tribünen links und rechts der Festwiese und der Schaffung eines Einlass- und Sanitärgebäudes am nordöstlichen Eingang beschränkt werden.

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Kultur“ wird durch folgende Textfestsetzung präzisiert:

1.2 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Kultur“ sind nur temporäre gewerbliche, touristische, Freizeit- und kulturelle Nutzungen, wie z. B. Teile- und Trödelmärkte, Open-Air-Konzerte, temporäre Nutzungen in Zusammenhang mit der

Festwiese, zulässig. Das kurzfristige Abstellen von Fahrzeugen im Zusammenhang mit den temporären Freiflächennutzungen ist zulässig.

Dauerhaft zulässig sind folgende bauliche Anlagen und Gebäude: Einlass-/Sanitärgebäude, Tribünen und Spielplatzanlagen.

Die temporäre Nutzung im Sondergebiet ist im Zusammenhang mit der Freiflächennutzung Festwiese zu sehen. Mit dieser Festsetzung soll der derzeitige Zustand erhalten und moderat entwickelt werden. Aus diesem Grund wurde für die festgesetzte Festwiese folgende Textfestsetzung getroffen:

1.3 Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festwiese“ sind temporäre Stellplätze, fliegende Bauten (wie. z. B. Zelte, Fahrgeschäfte, etc.) zulässig.

Diese zeitlich begrenzten Nutzen finden derzeit bereits statt. So dass davon ausgegangen wird, dass es keine wesentliche Verschlechterung des Zustandes der Festwiese geben wird.

Die Belange des Artenschutzes können durch die reduzierte Festsetzung des Sondergebietes zugunsten von Grünflächen (Park und Festwiese sowie Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) berücksichtigt werden.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete soll das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige GRZ und die maximale Anzahl der Vollgeschosse geregelt werden.

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Es wird so eine lockere Bebauung gesichert, die sich in das Landschaftsbild einfügt.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob zusätzlich Festsetzungen zu Nebenanlagen und Stellplätze notwendig werden.

Die Geschossigkeit wurde in der Planzeichnung festgesetzt und beträgt für die Mehrfamilienhäuser maximal 3 Geschosse und für die Einfamilienhäuser maximal 2 Geschosse.

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Kultur“ wird eine maximal mögliche Grundfläche für Gebäude und bauliche Anlagen von 1.000 m² festgesetzt.

8.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die bereits vorhandenen Tribünen der Sportanlage werden mittels eng gefasster Baugrenzen in ihrem Bestand gesichert. Weiterhin wird ein Baufeld für die Errichtung eines Einlasshauses mit Sanitäreinrichtungen geplant.

Für die allgemeinen Wohngebiete werden die überbaubaren Flächen ebenfalls mittels Baugrenzen bestimmt, die allerdings großzügig ausgewiesen werden, um Gestaltungsspielraum für verschiedenen Planungskonzepte zu erhalten.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob die überbaubaren Flächen präzisiert werden sollten.

8.3 Straßenverkehrsfläche, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Zur Sicherung der inneren Erschließung des Plangebietes werden öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Gleichzeitig wird damit die Gutenbergstraße mit der Martin-Luther-Straße verbunden. Der festgesetzte Straßenraum der Planstraßen beträgt 9 m

Breite. Alle Bestandteile der Straße i. S. d. § 2 BbgStrG3 können in der festgesetzten Straßenverkehrsfläche untergebracht werden. So sollen neben der Fahrbahn, ein einseitiger Gehweg und eine einseitige begrünte Sickermulde mit einer Baumreihe angeordnet werden.

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

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

Öffentliche Parkfläche

Im Eingangsbereich der inneren Erschließungsstraße werden straßenbegleitende Flächen für öffentliche Pkw-Stellplätze angeordnet. Diese Stellplätze sollen dem Besucherverkehr zur Verfügung stehen.

Fuß- und Radweg

Zur Anbindung des neuen Einfamilienhausgebiets werden Fuß- und Radwege festgesetzt. Diese Wege werden an Wege in den öffentlichen Grünflächen angebunden, die allerdings nicht gesondert festgesetzt werden. Durch dieses Wegenetz wird gesichert, dass die Grünflächen auch aus den angrenzenden Wohngebieten erreicht werden können.

8.4 Öffentliche Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die geplanten Grünflächen, die das neue Wohngebiet gliedern und in die Landschaft einbetten sollen, werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Die Wege innerhalb der öffentlichen Flächen werden nicht mehr gesondert dargestellt. Diese detaillierten Darstellungen werden nicht für zweckmäßig erachtet, da sich die Vegetation in den letzten Jahren weiterentwickelt hat und die Gestaltung und Erschließung der öffentlichen Grünfläche erst im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanungen erfolgen soll.

Der Schutz der wertvollen Bestandsbäume kann damit besser gewährleistet werden und der natürliche Waldcharakter kann beibehalten werden. Im Wesentlichen sind lediglich Pflegemaßnahmen im Baumbestand und eine behutsame Erschließung und Gestaltung das Ziel.

Aufgrund der Grundlage der faunistischen und artenschutzrechtlichen Untersuchungen, wurden die besonders wertvollen Flächen als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Grünflächen festgesetzt.

Die Baugrenzen werden zum Teil so gesetzt, dass ein Teil des wertvollen Baumbestandes erhalten werden kann und somit ebenfalls ein Beitrag zum Artenschutz und zum Schutz des Landschaftsbildes geleistet wird.

Innerhalb der neu geplanten Straßen sind einseitige Grünstreifen vorgesehen. Innerhalb dieser Grünstreifen sind einseitige, straßenbegleitende Baumpflanzungen geplant und durch eine Textfestsetzung gesichert.

Nachfolgende Textfestsetzungen dienen der Sicherung der Durchgrünung des geplanten Gebietes:

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

2.1 In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind einseitig in einem Abstand von 10 m bis 12 m standortheimische klein- bis mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm anzupflanzen. Es sind die Arten der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden:

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

2.2 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume dürfen die vorhandenen und erhalten gebliebenen Altbäume eingerechnet werden. Sämtliche in Umsetzung der Planinhalte vorhandenen und vorzunehmenden Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

2.3 Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 30 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden standortheimischen Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je 1,5 Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen.

2.4 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind wie folgt zu entwickeln:

Die mit den Buchstaben A, C und D gekennzeichneten Flächen sind als Lebensräume der Zauneidechse dauerhaft offen zu halten und zu qualifizieren.

Die erforderlichen Pflegemaßnahmen zur Offenhaltung der Flächen sind in einem städtebaulichen Vertrag bzw. durch Selbstverpflichtung der Gemeinde rechtsverbindlich zu sichern:

Jährliche Mahd der Flächen im Spätherbst unter Auslassung von einzelnen Vegetationsinseln, in die sich die Tiere zurückziehen können. Beseitigung aufwachsender Gehölze für die Dauer von 25 Jahren

Die mit dem Buchstaben B gekennzeichnete Fläche ist als Trockenrasen zu erhalten.

2.5 In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Befestigung von nicht überdachten Stellplätzen, Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrasen) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

8.5 Örtliche Bauvorschriften

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

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

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind als Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur transparente Zäune und Hecken zulässig. Geschlossene Holz-, Metall- und Palisadenzäune sind nicht zulässig.

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

8.6 Nachrichtliche Übernahme

8.6.1 Denkmalschutz

Das vorhandene Denkmal wird nachrichtlich wie folgt übernommen:

1. Mit der Bunkeranlage an der Gutenbergstraße befindet sich ein Teil des Denkmalensembles eines Truppenlagers (Dokument-Nr. 09105258)¹ innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Das Denkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Es sind keine Änderungen vorgesehen.

8.6.2 Altlasten und Altlastenverdacht

Nachfolgende Gutachten liegen für Teilflächen des Plangebietes vor.

- 1994 - Gutachten zur Gefährdungsabschätzung, Standort: ehemalige Garnison Wünsdorf, Militärstädte 3 und 4 von der Firma AnalyTech GmbH, Berliner Chaussee, 15749 Mittenwalde
- Anfang 2019 – Punktuelle Bodenuntersuchungen zum Block 315 (Fläche der EWZ) der Firmen AnalyTech und Angetec

Im weiteren Verfahren werden diese ausgewertet, im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

8.7 Hinweise

2. Artenschutz

2.1 Zur Würdigung der artenschutzfachlichen Belange sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

V CEF 1: Naturschutzfachliche Baubegleitung.

V CEF 2: Die Vorbereitungen des Baufeldes (wie z. B. Beräumung und Abschieben) darf erst nach dem Abfangen der Zauneidechsen erfolgen.

V CEF 3: Abgrenzung der Baufelder durch einen Amphibien- bzw. Reptilienschutzzaun.

V CEF 4: Abfangen und Umsetzen der Zauneidechsen aus den Baufeldern WA2, WA4 bis WA6 und WA9.

¹ Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (2019): Denkmale in Brandenburg, Webseite: <https://ns.gis-bldam-brandenburg.de/hida4web/search?smode=advanced;sort=ort;landkreis=Teltow-Fl%C3%A4ming;expand=ort;f1-ort=W%C3%BCnsdorf;startDoc=41>, abgerufen am 07.11.2019.

V CEF 6 Der Abriss der Gebäude und die Rodungsarbeiten sind zwischen 01.10. und 28.02. auszuführen. Dies verhindert, dass besetzte Sommerquartiere zerstört werden und Fledermäuse zu Schaden kommen.

V CEF 7 Prüfung der Baumhöhlen vor Baufeldfreimachung auf Besatz durch Fledermäuse.

V CEF 8 Prüfung der ehemaligen Militärgebäude vor Baufeldfreimachung auf Besatz durch Fledermäuse.

V CEF 9 Prüfung der Bunker und unterirdischen Hohlräume vor Baufeldfreimachung auf Besatz durch überwinternde Fledermäuse. Die weiteren Maßnahmen sind an das Ergebnis der Untersuchung anzupassen.

V CEF 12: Die Bauarbeiten sind im Zeitraum von Ende März bis Anfang Oktober nicht nach Einbruch der Dämmerung weiterzuführen.

V CEF 13: Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen usw.) darf nur vom 01.10. bis 28.02. außerhalb der Brutzeit der Brutvögel erfolgen.

V CEF 14: Schutzmaßnahme für Baumhöhlenbrütende Vögel: Baustelleneinrichtungen nicht in der Nähe von genutzten Baumhöhlen.

V CEF 15: Keine Inanspruchnahme von Grünflächen außerhalb der Baufelder.

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

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

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

3. Kampfmittelbelastung

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

4. Bodendenkmale

4.1 Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 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).

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

5. Grundwasserschutz

5.1 Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen

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

6. Weitere Hinweise

6.1 Der Geltungsbereich befindet sich auf dem Gebiet einer ehemaligen Kriegsstätte im Sinne der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Kriegsstätten vom 31. März 2014 (GVBl. II/24 [Nr. 20])

9 Umweltbericht

9.1 Einleitung

Allgemeine Vorbemerkung zur Rechtslage

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

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

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

9.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Für die ehemalige Konversionsfläche zwischen Gutenbergstraße, Zehrendorfer Straße und Martin-Luther-Straße soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen am Olympiastadion“ Baurecht für zusätzliche Wohnbebauung geschaffen werden. Für den Stadionbereich ist die Festsetzung eines Sondergebietes für Freizeit- und Kulturnutzungen geplant.

Für die Baugrundstücke der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 12 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, die durch Nebenanlagen überschritten werden kann. In den geplanten WA wird die Überbaubarkeit durch Baugrenzen eingeschränkt. In den WA 10 bis WA 12 wird mit den Baugrenzen die Erhaltung ortsbildprägender Bäume sichergestellt.

Die Begrenzung der Höhenentwicklung erfolgt durch die Festsetzung der Geschossigkeit.

- 3 Vollgeschosse in den WA 1, 2, 9,10, 11 und 12
- 2 Vollgeschosse in den WA 3 bis 8

Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen angrenzenden Straßen sowie eine neue Planstraße, die der inneren Erschließung dient.

Im Sondergebiet für Freizeit und Kultur werden die überbaubaren Flächen auf die Tribünenbereiche des Stadions und eines zusätzlichen Eingangsgebäude an der Zehrendorfer Straße beschränkt.

Bestehende Waldflächen im Plangebiet und der Bereich um den Hochbunker im Norden an der Gutenbergstraße werden als öffentliche Grünflächen (Parkanlage) festgesetzt. Der Waldcharakter der Flächen soll dabei erhalten werden.

Insgesamt drei Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese sollen als geschützte Biotope bzw. als Lebensräume der Zauneidechse dauerhaft offengehalten werden.

9.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Untersuchungsgegenstand

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

Räumliche Abgrenzung

Es wird eingeschätzt, dass aufgrund der Lage des Plangebietes für den räumlichen Untersuchungsbereich der Umweltprüfung für abiotische und biotische Schutzgüter der Geltungsbereich des Bebauungsplans als ausreichend angesehen wird.

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

Inhaltliche Abgrenzung (Umwelterheblichkeit)

Folgende umwelterhebliche Wirkfaktoren des Bebauungsplans können prinzipiell auftreten:

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

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

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

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

Flächeninanspruchnahme

Mit Umsetzung der Planinhalte erfolgt eine Flächeninanspruchnahme. Empfindlich gegenüber dieser Flächeninanspruchnahme sind die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser/Grundwasser sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Somit ist der Wirkfaktor Flächeninanspruchnahme untersuchungserheblich.

Lärmimmissionen

Die in Umsetzung der Planinhalte zu erwartenden Lärmimmissionen der künftigen Nutzungen im geplanten Sondergebiet, resultierend aus der Art der Veranstaltung (z.B. Konzerte, Märkte) und aus dem Liefer- und Kundenverkehr aufgrund der Zu- und Abfahrten zum Veranstaltungsort, sind grundsätzlich untersuchungserheblich.

Durch eine gezielte Planung der im Sondergebiet zulässigen Veranstaltungen, der zeitlichen Begrenzung der Nutzung der Fläche, der Regelung des ruhenden Verkehrs ist sicherzustellen, dass die schutzwürdigen Wohnnutzungen im Plangebietes nicht unzumutbar beeinträchtigt werden können.

Wird ergänzt

Luftverunreinigende Stoffe und Gerüche/Schadstoff- und Geruchsmissionen

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

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

Wird ergänzt

Lichtimmissionen und Erschütterungen

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

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

Visuelle Wirkung

Aufgrund des mit Ausnahme des Stadions waldgeprägten Charakters des Plangebietes wird die geplante Wohnbebauung zu einer wesentlichen Veränderung gegenüber dem bestehenden Landschaftsbild führen.

Visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der bestehenden Vorprägung des Gebietes grundsätzlich untersuchungserheblich. Es erfolgt daher eine Bewertung der Planung hinsichtlich der Wirkung auf das Landschaftsbild.

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

9.1.1.1.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich zu berücksichtigen. § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die u. a. den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden fordern, z. B. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.

Berücksichtigung:

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

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

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

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

Schutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder gesetzlich geschützte Biotope nach den §§ 22 – 30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Artenschutz nach BNatSchG

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

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

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

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

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

Die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung auf der Grundlage eines grünordnerischen Fachbeitrages, der Biotoptypenkartierung und eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages² und ggf. durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, soweit erforderlich.

Schutzgebiete

FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete (EU SPA)

Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Die Außengrenze des nächstgelegenen FFH-Gebietes Jägersberg-Schirknitzberg (Gebiets-Nr. DE 3847-307) sind in östlicher Richtung ca. 290 m entfernt.

Untersuchungsrelevante Auswirkungen auf das FFH-Gebiet sind aufgrund der geplanten Wohnnutzungen nicht erkennbar.

Bundes-Bodenschutzgesetz

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

Bundes-Immissionsschutzgesetz

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

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

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

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

Lärmschutz

Zur Beurteilung der Lärmsituation im Städtebau stehen die Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 zur Verfügung. Danach soll für allgemeine Wohngebiete jeweils ein Beurteilungspegel von 55 dB (A) am Tage und 45 dB (A) in der Nacht für Verkehrslärm (bzw. 40 dB (A) für Industrie, Gewerbe und Freizeitlärm) nicht überschritten werden. Diese Orientierungswerte sind bereits auf den äußeren Rand der Bebauung oder der überbaubaren Grundstücksflächen bezogen. Als Beurteilungszeit gelten am Tage die Stunden zwischen 6.00 und 22.00 Uhr, in der Nacht die Zeit von 22.00 – 6.00 Uhr.

Die TA-Lärm gilt für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen, z. B. im Rahmen von

² BÖHLER & NAUMANN GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASB) zum Bebauungsplan „Wohnen am Olympiastadion“, Stand: 15.11.2019.

Baugenehmigungsverfahren. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm entsprechen weitestgehend den Orientierungswerten der DIN 18005.

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

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

Berücksichtigung

Da die Freizeitnutzungen im Sondergebiet nur temporär und in der Regel tags sowie nur vereinzelt in den Abend- bzw. Nachtstunden stattfinden sollen, ist im weiteren Verfahren zu prüfen, wie eine unzumutbare Belastung der angrenzenden Wohnbebauung ausgeschlossen werden kann.

Wird ergänzt

9.1.1.1.2 Fachplanungen

Flächennutzungsplanung/Landschaftsplanung

Der genehmigte Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Zossen stellt für den westlichen Teil des Plangebietes gemischte Bauflächen dar. Die Inhalte des Bebauungsplans stehen insofern im Widerspruch zu den geplanten Flächenausweisungen des FNP. Im Bereich des Stadions ist eine Sonderbaufläche für Freizeit und Kultur dargestellt.

Berücksichtigung

Der FNP wird im Parallelverfahren geändert und an die Inhalte des Bebauungsplanes angepasst.

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

9.2.1.1 Schutzgut Mensch

Immissionsschutz:

Das Plangebiet liegt außerhalb des Ortszentrums, am westlichen Rand des Ortsteils. Aufgrund der Randlage ist es nicht durch Verkehrslärm vorbelastet. Das Olympiastadion wird aktuell an einigen Wochenenden für Trödel- und Teilmärkte genutzt. Bei einer Intensivierung der Nutzung, ist der Schutz des angrenzenden Wohngebietes „Am Eichenhain“ zu berücksichtigen.

Wird ergänzt

Altlasten:

Ein großer Teil des Plangebietes (ehemaliger Block 315) war bis zum Abriss der Gebäude im Jahr 1996 dicht bebaut. Überall finden sich noch Reste der ehemaligen Bebauung im Boden. Zur Klärung der Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch sowie für das Grundwasser wurden nachfolgend Gutachten erstellt:

- 1994 - Gutachten zur Gefährdungsabschätzung, Standort: ehemalige Garnison Wünsdorf, Militärstädte 3 und 4 von der Firma AnalyTech GmbH, Berliner Chaussee, 15749 Mittenwalde

- Anfang 2019 – Punktuelle Bodenuntersuchungen zum Block 315 (Fläche der EWZ) der Firmen AnalyTech und Angetec

Im weiteren Verfahren werden diese Gutachten ausgewertet und entschieden, ob weitere eine Altlastenuntersuchung durchgeführt werden müssen.

Wird ergänzt

9.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Potentielle natürliche Vegetation

Die „Potentielle Natürliche Vegetation (PNV)“ beschreibt jene Vegetationsdecke, die unter den derzeitigen Klima- und Bodenbedingungen sowie Wasserverhältnissen ohne weitere Einwirkung des Menschen auf natürliche Weise zu erwarten wäre. Im Plangebiet sind dies nach Angaben des Landschaftsplans (Abb. 4) bodensaure grundwasserferne Drahtschmielen-Eichenwälder im Komplex mit Straußgras-Eichenwald aus Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Eiche, Übergangsform (*Quercus petraea* x *robur*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Waldkiefer (*Pinus sylvestris*).

Vegetation

Für das Plangebiet wurde eine selektive Kartierung der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope sowie für das Gesamtgebiet eine Erfassung des Artenbestandes an Gefäßpflanzen (Farn- und Blütenpflanzen) mit Auflistung der Rote Liste Arten durchgeführt.³

Das Plangebiet ist geprägt durch einen spontan entstandenen, nährstoffreichen Laubwald, der vor allem aus Eichen (*Quercus robur*, *Quercus petraea*), Ahorn-Arten (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*, *A. negundo*), Birken (*Betula pendula*), Eschen (*Fraxinus excelsior*), Hainbuchen (*Carpinus betulus*), Linden (*Tilia cordata*, *Tilia platyphyllos*), Pappeln (v.a. *Populus tremula*), Prunus-Arten (*Prunus mahaleb*, *P. serotina*, *P. padus*), Ulmen (*Ulmus glabra*), Kiefern (*Pinus sylvestris*) und Robinien (*Robinia pseudoacacia*) aufgebaut ist. In der Kraut- und Strauchschicht gibt es neben Straucharten, z.B. Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*, Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), auch einzelne Exemplare der Rotbuche (*Fagus sylvatica*).

An einigen Stellen wurden Nadelhölzer wie Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*), Stech-Fichte (*Picea pungens*) und Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*), z. T. auch mit Laubhölzern wie Roß-Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) und Hybrid-Pappel (*Populus* x *canadensis*) bepflanzt.

Auf den Flurstücken 216 und 366 gibt es Waldlichtungen mit Sandtrockenrasen-Fragmenten und halbruderalen Halbtrockenrasen. Im Norden des Flurstücks 591 befindet sich eine Rasenfläche mit einigen Trockenrasen-Arten.

Auf dem Flurstück 477 befindet sich ein aufgelassenes Stadion, auf dessen Rasenfläche sich ein geschützter Sandtrockenrasen entwickelt hat. Es handelt sich um einen Grasnelken-Rauhblattschwengel-Rasen mit weitgehend typischer Artenausstattung und nur geringem spontanem Gehölzbewuchs. (Biototypencode 05121211).

Im Plangebiet wurden insgesamt 12 Arten gefunden, die in Brandenburg oder Deutschland gefährdet sind bzw. dem gesetzlichen Schutz unterliegen.

³ BÖHLER & NAUMANN GmbH: B-Plan „Wohnen am Olympiastadion“; Erfassung des Artenbestandes an Gefäßpflanzen und Biotopkartierung, Stand: 03 Juni 2019

| Wissenschaftlicher Arname | Deutscher Arname | Bbg | D | AS | Flurstück |
|--|-------------------------------------|-----|---|-----|------------------|
| <i>Ajuga genevensis</i> | Heide-Günsel | V | | | 366 |
| <i>Armeria maritima</i> ssp. <i>elongata</i> | Grasnelke | V | 3 | §B! | 216 |
| <i>Bromus ramosus</i> | Späte Wald-Trespe | 1 | | | 591 |
| <i>Buglossoides arvensis</i> ssp. <i>arvensis</i> | Acker-Steinsame | G | | | 477 |
| <i>Carex praecox</i> | Frühe Segge | | 3 | | 477 |
| <i>Centaurea scabiosa</i> | Skabiosen-Flockenblume | V | | | 591 |
| <i>Geranium dissectum</i> | Schlitzblättriger Storchschnabel | 2 | | | 366 |
| <i>Helichrysum arenarium</i> | Sand-Strohblume | | 3 | § B | alle, v.a.477 |
| <i>Polygonatum odoratum</i> | Salomonssiegel | V | | | 366 |
| <i>Potentilla neumanniana</i> | Frühlings-Fingerkraut | 3 | | | 477 |
| <i>Rhamnus cathartica</i> | Purgier-Kreuzdorn | V | | | 591 |
| <i>Trifolium alpestre</i> | Voralpen-Klee | 3 | | | 366 |

Bbg: Rote Liste Brandenburg (Ristow et al. 2006);

D: Rote Liste Bundesrepublik Deutschland;

AS: Gesetzlicher Artenschutz;

§B: nach Bundesartenschutzverordnung geschützt;

!: in hohem Maße verantwortlich (Angaben nach Ristow et al. 2006)

1: Vom Aussterben bedroht;

2: Stark gefährdet;

3: Gefährdet;

G: Gefährdet, ohne Zuordnung zu einer der Gefährdungskategorien;

R: Extrem selten;

V: Zurückgehend, Art der Vorwarnliste

Waldflächen

Auf der ehemaligen Konversionsfläche ist nach der Beräumung im Jahr 1996 Wald aufgewachsen (Vorwälder trockener Standorte). Für den Nördlichen Teil wurde die Waldeigenschaft in einer gemeinsamen Begehung durch den Eigentümer (EWZ) mit dem Landesforstbetrieb Brandenburg abgestimmt. Für den südlichen Teil ist (Flurstück 216) ist noch zu klären, ob die offenen Flächen innerhalb des Waldes ebenfalls Waldeigenschaft aufweisen.

Auf den bestehenden Waldflächen ist gemäß Waldfunktionenkartierung (Stand: 16.04.2018) neben der Nutzfunktion auch die Klimaschutzfunktion und die Erholungsfunktion festgelegt.

Die Vereinbarkeit der Waldumwandlung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist gegeben, da die Fläche im FNP der Stadt Zossen bereits als gemischte Baufläche dargestellt ist.

Der Verlust von Wald ist bei Inanspruchnahme nach den Regelungen des Landeswaldgesetzes zu ersetzen. Die Kompensationsmaßnahmen für die Waldinanspruchnahme werden im Bebauungsplan nach Art und Umfang flurstücksgenau

geregelt. Die zeitliche Abfolge der Maßnahmen, die besonderen Genehmigungstatbestände (z. B. nach Naturschutzrecht) wird abschließend im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan dargelegt.

Wird ergänzt

Biotope - Bewertung

Das Plangebiet hat mit seinem naturnahen Laubwaldbestand mit einer beträchtlichen Anzahl von Höhlenbäumen eine hohe Bedeutung für den Artenschutz auf. Mit dem

Auf der Grünfläche des Sportplatzes hat sich ein nach § 30 BNatSchG geschützter Trockenrasen entwickelt. Im Süden des Sportplatzes liegt eine bauliche Anlage des ehemaligen Tribünenbereichs im Hangbereich direkt neben der Schotterbahn, die Bedeutung als Fledermausquartier aufweist. Umgeben ist der Sportplatz von einem unterholzreichen Wald mit der Hauptbaumart Kiefer durchmischt mit einigen Eichen, Buchen, Robinien u.a. Laubbäumen. Insbesondere die zahlreichen großen Kiefern weisen etliche alte und neuere Spechthöhlen sowie anderweitig natürlich entstandene Höhlungen auf, die als Lebensstätten von Fledermäusen und höhlenbrütenden Vogelarten geschützt sind.

Faunistische Artenausstattung und Bewertung

Für die Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Waldameisen liegen aktuelle Nachweise aus der faunistischen Kartierung des Artenschutzbeitrages für das Plangebiet vor. Zur Ermittlung des Vorkommens geschützter Tierarten wurde von März bis September 2019 im Rahmen des Artenschutzbeitrags eine Erfassung von Zauneidechsen, Fledermäusen, Brutvögeln und Ameisen durchgeführt.

Von artenschutzrechtlicher Relevanz sind neben den offenen Trocken- und Halbtrockenrasen, auf denen die Zauneidechse nachgewiesen wurde vor allem Höhlenbäume, die dauerhaft geschützte Lebensstätten für Höhlenbrüter und Fledermäuse aufweisen können.

Die xylobionten Käferarten Heldbock und Eremit konnten im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt werden. Die bekannte Verbreitung beider Arten in Berlin und Brandenburg schließt ein Vorkommen im Untersuchungsgebiet nicht generell aus.

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

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

Dies sind Arten,

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

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

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

- Alle Landsäuger (ausgenommen Fledermäuse) und im Wasser lebenden Säugetiere (z. B. Wolf, Biber, Fischotter mangels geeigneter Lebensräume)
- Alle Amphibien (mangels geeigneter Fortpflanzungsstätten im Wirkraum des Vorhabens)
- Alle Libellen (mangels Gewässer in ausreichender Gewässergüte und Ausprägung)
- Alle gewässerbewohnenden Käfer (mangels geeigneter Gewässer)
- Alle Schmetterlingsarten (mangels vorhandener Wirtspflanzen)
- Alle Fischarten (in Brandenburg kommen keine Fischarten nach Anhang IV vor)
- Alle Weichtiere (mangels Gewässern innerhalb des Plangebietes)

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

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

Zauneidechse

Im Zuge von 5 Begehungen zur Erfassung der Zauneidechse gelangen insgesamt 25 Sichtungen der Art im Bereich des B-Plans. Der Zustand der Population im Untersuchungsgebiet wird auf Grund der Kartierungsergebnisse mit gut bewertet. Das Zauneidechsenvorkommen im Untersuchungsgebiet weist in weiten Teilen eine gute Habitatqualität auf. Insbesondere am ehemaligen Sportplatz wurden Zauneidechsen in größerer Zahl gesichtet. Die Sichtungen beschränkten sich hierbei auf die Randbereiche im Übergang zum angrenzenden Wald. Die recht monotone Fläche innerhalb der Schotterbahn war kaum besiedelt. Hier fehlen geeignete Versteckmöglichkeiten.

Die weiteren Freiflächen im UG sind ebenfalls besiedelt. Insbesondere auf den Flurstücken 366 und 216 scheinen stabile Zauneidechsenpopulationen vorhanden zu sein. Auf den angrenzenden Freiflächen nordöstlich der Zehrendorfer Straße sowie südöstlich der Martin-Luther-Straße (Solarpark) werden weitere große Zauneidechsenvorkommen vermutet, die im Austausch mit der Zauneidechsenpopulation im UG stehen. Die Zauneidechsenpopulation im Untersuchungsgebiet ist somit Teil einer größeren Metapopulation.

Der gesamte potenziell geeignete Zauneidechsenlebensraum im UG umfasst ca. 3,25 ha. Nach Angabe im ASB wird eine Populationsgröße von rund 300 Tieren erwartet.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes werden im Norden und Westen des Plangebietes Lebensräume der Zauneidechse überbaut. Es wird daher von Störungen (Zugriffsverbote nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) und von einem Verlust potenzieller Fortpflanzungsstätten (Zugriffsverbote nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) sowie damit einhergehend von Verletzung oder Tötung von Individuen (Zugriffsverbote nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) ausgegangen.

Fledermäuse

Im Plangebiet wurden Vorkommen von 17 der insgesamt 18 in Brandenburg einheimischen Fledermausarten festgestellt.

Die Verteilung der aufgenommenen Sequenzen lässt bei den Myotis-Arten eine Häufung im Bereich der Baumhöhlen erkennen. Die Pipistrellus-Arten wurden ebenfalls sehr häufig im Bereich der Baumhöhlen detektiert. Noch häufiger erfolgten Aufnahmen und auch Sichtungen im Bereich der Gebäude und entlang der Straßenbeleuchtung.

Im Zuge des geplanten Vorhabens wird der Teil der Waldflächen überbaut und die Gebäude und Bunker rückgebaut. Es wird daher von Störungen (Zugriffsverbote nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) und von einem Verlust potenzieller Fortpflanzungsstätten (Zugriffsverbote nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) sowie damit einhergehend von Verletzung oder Tötung von Individuen (Zugriffsverbote nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) ausgegangen.

Brutvögel

Innerhalb und unmittelbar angrenzend an das Plangebiet wurden von März bis September 2019 insgesamt 41 Brutvogelarten festgestellt. Nach BArtSchVO streng geschützt sind Grünspecht, Heidelerche, Schwarzspecht, Sperber, Turmfalke, Waldkauz und Wiedehopf. Heidelerche, Schwarzspecht und Wiedehopf sind zudem im Anhang I der VSchRL gelistet. Der Wiedehopf, Turmfalke und die Goldammer brüten nicht direkt im B-Plan, sondern auf benachbarten Flächen. Diese Arten sind von den Auswirkungen des Vorhabens nach derzeitigem Planungsstand nicht betroffen.

Alle restlichen Arten (inklusive Waldkauz) werden den ungefährdeten Brutvögeln der Vorwälder und älterer Baumbestände zugeordnet. Davon zählen 15 Arten zu den Höhlen- bzw. Nischenbrütern. In den älteren Kiefernbeständen sind sehr viele Spechthöhlen (von Buntspecht, Grünspecht, Schwarzspecht) vorhanden sowie zahlreiche kleinere Höhlen und Nischen anderen Ursprungs (Meisenhöhlen, Fäulnisrisse usw.). Dadurch weisen die Höhlen- und Nischenbrüter relativ hohe Siedlungsdichten auf.

Alle europäischen Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG besonders geschützt.

Im Zuge des geplanten Vorhabens wird ein Teil der Waldflächen überbaut. Es wird daher von Störungen (Zugriffsverbote nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) und einem Verlust potenzieller Niststätten (Zugriffsverbote nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) sowie damit einhergehend von Verletzung oder Tötung von Individuen (Zugriffsverbote nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) ausgegangen.

Fledermäuse

Im Rahmen der Nachtbegehungen konnten nur in der Umgebung des Plangebietes jagende Fledermäuse festgestellt werden. Auch an den untersuchten Baumhöhlen gab es keine indirekten Hinweise auf Fledermäuse wie z. B. Kot am Höhleneingang oder Verschmutzungen.

Aufgrund des reichlichen Angebots an Höhlen bzw. Baumrissen ist das Vorkommen von Fledermäusen aber nicht auszuschließen, da Sommerquartiere oft nur wenige Tage genutzt werden.

Sonstige national geschützte Arten

Im Plangebiet wurden 21 Nester von hügelbauenden Waldameisen gefunden. Es wurden drei Arten bestimmt (Rote Waldameise, Kahlrückige Waldameise, Wiesen-Waldameise), welche nach BASchVO zu den besonders geschützten Arten gehören. 12 Nester befinden sich innerhalb der geplanten Baufelder und müssen vor Realisierung der Planung umgesetzt werden.

Tabelle: Schutzgut Arten und Biotope

| Funktionen (lt. HVE) | Bewertung |
|---|--|
| Arten- und Lebensraumfunktion/Habitatfunktion | - hoch in Waldbeständen mit Altbaumbestand und Vorkommen störungsempfindlicher Vogelarten der naturnahen Wälder mit hoher Anzahl dauerhaft geschützter Lebensstätte (Baumhöhlen) - hoch in Offenlandbereichen mit Trockenrasenarten und Vorkommen der Zauneidechse - räumliche Vernetzung mit benachbarter Waldfläche im Osten und ähnlichen Biotopen des Offenlandes südlich des Plangebietes |
| Spezielle Lebensraumfunktion | - Vorkommen dauerhaft geschützter Lebensstätten (Baumhöhlen) im Wald, sowie von Sommer- und Winterquartieren von Fledermäusen. |

Schutzgebiete

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

9.2.1.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des Baruther Urstromtals in einer Höhe zwischen 49 m im Osten rund 60 m NHN im Westen an der Zehrendorfer Straße und steigt im Süden im Flurstück 216 auf bis zu 69 m NHN an. Das Relief innerhalb des Plangebietes ist stark bewegt und weist mit ca. 20 m erhebliche Höhenunterschiede auf.

Das geologische Ausgangssubstrat des Planungsgebiets besteht aus Talsanden der Weichseleiszeit. Es handelt sich gemäß der Bodenkarte des Landschaftsplans (Karte 3) um sandige Böden mit geringem Ertragspotenzial.

Nach der Bodenübersichtskarte bestehen die Böden im Plangebiet aus Braunerden aus Sand über Schmelzwassersand; gering verbreitet Fahlerde-Braunerden und lessivierte Braunerden aus Sand über Lehm

Eine flächendeckende Bodenuntersuchung des Baugrundes liegt noch nicht vor. Der ehemalige Block 315 (Flurstücke 594, 486, 210, 591, 211, 218 und 366) war bis zum Abriss der Gebäude im Jahr 19996 dicht bebaut und ist derzeit noch teilweise versiegelt und mit Großfundamenten (zusammen rd. 16.000 m²) sowie Altlasten behaftet.

Die Fläche weist insgesamt deutliche anthropogene Vorbelastungen auf.

Wird ergänzt

Bewertung

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

Tabelle: Bewertung Schutzgut Boden

| Funktionen (lt. HVE) | Bewertung |
|----------------------------|---|
| Puffer- und Filterfunktion | gutes Filtervermögen und geringe Pufferfunktion durch hohen Sand- und geringen Lehmanteil; Funktionsfähigkeit durch im Auffüllungshorizont vorhandener Schadstoffe (PAK) eingeschränkt auf versiegelten Flächen nicht relevant |

| Funktionen (lt. HVE) | Bewertung |
|---|---|
| Infiltrationsfunktion | hohe Infiltration von Niederschlagswasser wg. hohen Sandanteils im Boden, (die Versickerungsrate ist nicht mit der Grundwasserneubildungsrate gleich zu setzen, da diese zusätzlich noch vom Flurabstand und der Vegetationsschicht abhängig ist) auf versiegelten Flächen nicht vorhanden |
| Erosions- /Bodenschutzfunktion | Erosionswiderstand gegenüber Wasser aufgrund des bewegten Reliefs und Vegetationsbedeckung eingeschränkt, auf versiegelten Flächen nicht relevant |
| Lebensraumfunktion | Lebensraumeignung durch gestörtes Bodenprofil (Auffüllung) insgesamt gering auf versiegelten Flächen nicht relevant |
| Biotische Ertragsfunktion | mittlere natürliche Ertragsfähigkeit durch nährstoffarme Bodenbasis (außerdem Austrocknungsgefährdung, eingeschränkte Sorptionsfähigkeit) auf versiegelten Flächen nicht vorhanden |
| Funktion als Lagerstättenressource | nicht relevant |
| Dokumentationsfunktion als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte | Bodendenkmale nicht bekannt |

9.2.1.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Für den oberen Grundwasserleiter wird eine Grundwasserhöhe von 40,0 – 40,5 m NHN bei gespannten Grundwasserverhältnissen angegeben⁴. Der Flurabstand liegt zwischen 10 – 20 m. Aufgrund des großen Flurabstands ist der erste Grundwasserleiter gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.

Der Geschütztheitsgrad des Grundwassers ist im Landschaftsplan (Karte 4) mittel angegeben. Das Rückhaltevermögen ist mittel, die Verweildauer des Sickerwassers im Boden liegt im Bereich zwischen 2 Jahre bis 5 Jahre.

Wird ergänzt

Bewertung

Das Plangebiet liegt in der Zone, in der das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt ist. Es befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzonen und weist keine besondere Bedeutung für die langfristige Sicherung von Trinkwasservorkommen auf. Zur Altlastensituation sind weitere Untersuchungen erforderlich

Die abflussdämpfende Wirkung ist aufgrund des sandigen Bodens und des geringen Versiegelungsgrades hoch. Der Beitrag des Planungsgebietes zur Grundwasseranreicherung ist aufgrund der vorhandenen Versiegelung und der Vegetationsbedeckung eines großen Teils der Fläche sowie des großen Flurabstands als mittell einzuschätzen.

⁴ LANDESAMT FÜR BERGBAU, GEOLOGIE UND ROHSTOFFE (Hrsg.): Karte der oberflächennahen Hydrogeologie (HYK 50-1), M 1:10 000

Tabelle: Bewertung Schutzgut Wasser

| Funktionen (lt. HVE) | Bewertung |
|--|--|
| Grundwasserschutzfunktion | mittel wegen Flurabstand, Bodensubstrat und Verweilzeit |
| Grundwasserneubildungsfunktion | im Gebiet insgesamt gering, wegen relativ geringem Jahresniederschlag (ca. 551 mm/a), hohem Grundwasserflurabstand (10-20 m) und Vegetationsbedeckung (Wald) |
| Oberflächenwasserschutzfunktion | nicht relevant |
| Abflussregulations- und Retentionsfunktion | Vegetation reduziert und verzögert Abfluss von Niederschlagswasser, insgesamt sehr gering wg. Relief- und Bodenverhältnissen. Auf den versiegelten Flächen ist diese Funktionsfähigkeit aufgehoben |
| Trinkwasserschutzfunktion | Fehlend, Lage außerhalb von Trinkwasserschutzzonen |

9.2.1.5 Schutzgut Klima / Lufthygiene

Klima

Der Gesamttraum liegt an der Grenze zwischen atlantischer und kontinentaler Klimaausprägung im Bereich des Ostdeutschen Binnenklimas. In diesem Bereich klingen atlantische Einflüsse allmählich aus und kontinentale Einflüsse kommen zur Geltung. Merkmale sind relativ kalte Winter und trockene, heiße Sommer. Gemäß Landschaftsplan der Stadt Zossen (Abb. 4) liegt das Plangebiet in einem Bereich mit durchschnittlichem Jahresniederschlag von ca. 540 – 564 mm und gehört damit zu den trockensten Gebieten im Stadtgebiet mit relativ geringer Luftfeuchtigkeit.

Das Januarmittel liegt bei -1°C, das Julimittel bei 19°C. Die durchschnittliche Dauer der frostfreien Periode beträgt 180 Tage. Es wehen überwiegend westliche Winde.

Lufthygiene

Das Plangebiet liegt am Rand eines Siedlungsbereichs mit hohem Durchgrünungsgrad und mittlerer klimatischer Belastung (Landschaftsplan, Karte 5). Im Geltungsbereich des B-Plans und auf angrenzenden Flächen befinden sich keine nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen. Eine erhöhte lufthygienische Vorbelastung durch Verkehrsstrassen besteht aufgrund der Entfernung zur westlich gelegenen B 96 nicht.

Bewertung

Aufgrund der Lage am Rand des durchgrünten Siedlungsraum von Wünsdorf ein gegenüber Freilandverhältnissen nur sehr gering belastetes Klima anzutreffen.

Durch die Waldbedeckung herrschen im Plangebiet selbst ausgeglichene klimatische Bedingungen. Dieser Sachverhalt ist v.a. an sonnigen Sommertagen von Bedeutung, da sich die Flächen im Tageslauf nicht ungehindert aufheizen können und ein Großteil der Wärmeenergie durch die Evapotranspiration des unversiegelten Bodens und der Gehölze abgebaut wird. Daher sind diese Bereiche als Frischluftentstehungsflächen von besonderer Bedeutung. Diese kann über Luftaustauschvorgänge in angrenzende Siedlungsgebiete fließen, so dass hier eine Verbesserung der Lufthygiene erreicht wird. Somit besitzt der Wald im Plangebiet eine wichtige Klimaausgleichsfunktion. Zusätzliche positive Wirkungen ergeben sich aus der Bedeutung von Gehölzen für den Abbau des Kohlendioxidgehaltes in der Atmosphäre. Nur im Holz kann langfristig Kohlenstoff gespeichert werden. Wälder besitzen daher eine herausragende Rolle in der Reduzierung des Treibhausgases Kohlendioxid.

Für das Untersuchungsgebiet ist aufgrund der Entfernung zur B 96 nur von einer sehr geringen Vorbelastung mit Luftschadstoffen auszugehen. Daher ist von einer hohen Empfindlichkeit des Schutzgutes Luft gegenüber zusätzlichen Luftschadstoffimmissionen auszugehen.

Durch die Verschärfung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen und durch die Einhaltung der gesetzlichen Regelwerke konnte in den vergangenen Jahren im Land Brandenburg eine deutliche Verringerung der Luftbelastung und eine Verbesserung der Luftgüte erreicht werden.

Tabelle: Bestandsbewertung Klima/Luft

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

9.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

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

Als bedeutsam werden in dieser Hinsicht Räume mit abwechslungsreichen gegliederten Landschaftsbildern, hohen Anteilen regionaltypischer und geringen Anteilen störender Elemente angesehen (vgl. auch RIEDEL & LANGE 2001)⁵. Von geringer Bedeutung sind dagegen großflächige eintönige Landschaftsräume ohne gliedernde Elemente. Hierbei spielt auch die Erlebbarkeit der Landschaft, d. h. die Ausstattung mit Wegen, eine Rolle. Belastungsflächen, die im Sinne des Landschaftserlebens als störend empfunden werden, werden ebenfalls ermittelt.

Das Ortsbild im Plangebiet ist geprägt durch den naturnahen Waldbestand, die Sportplatzfläche und den von Wald umgebenen Offenflächen.

Störungen bestehen vereinzelt durch die Reste der ehemaligen Bebauung, einzelne Gebäude, versiegelte Betonflächen, Mauerreste und Bunkeranlagen.

Das Siedlungsgebiet weist insgesamt einen hohen Erlebniswert auf (Landschaftsplan, Karte 6).

Im Plangebiet übernehmen die Waldflächen eine abschirmende und gleichzeitig auflockernde Funktion zwischen Wohnbebauung und der bestehenden Freizeitnutzung auf der Sportplatzfläche.

⁵ RIEDEL & LANGE (HRSG.) (2001): Landschaftsplanung. Heidelberg; Berlin

Bewertung

Das Landschaftsbild wird durch seine Eigenart, Vielfalt und Schönheit definiert und ist somit ein wesentliches Kriterium zur Eignung von Landschaften für die Erholung und das Landschaftsempfinden des Menschen.

Naturraumtypische Landschaftselemente, traditionelle Nutzungs- und Siedlungsformen, historische Kulturlandschaftselemente füllen die Begriffe Eigenart, Vielfalt und Schönheit aus. Störungen des Landschaftsbildes werden in erster Linie durch intensive und landschaftsverbrauchende Nutzungen und regionaluntypische Siedlungsstrukturen verursacht. Eine große Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang der Nah- und Fernwirkung des Landschaftsbildes zu. Die Nahwirkung wird in erster Linie durch das unmittelbare Erleben und Empfinden einer Landschaft oder eines Landschaftsteils charakterisiert. Die Fernwirkung wird durch das Betrachten von einem externen Punkt bestimmt, wobei die morphologischen Gegebenheiten eine wesentliche Rolle spielen. Darüber hinaus können aber auch positive, „im Vordergrund liegende“ Landschaftselemente negative Landschaftsveränderungen mehr oder weniger kaschieren.

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien weist das Schutzgut Landschaftsbild im Plangebiet aufgrund seiner naturnahen Ausprägung mit Waldbestand reliefartigen offenen Flächen eine hohe Landschaftsbildqualität auf.

Sichtbeziehungen und Ausblicke bestehen aufgrund der Bewaldung nicht. Für die Erholungsnutzung haben die Waldflächen nur eine lokale Bedeutung.

Tabelle: Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/Erholung

| Funktionen (lt. HVE) | Bewertung |
|---|--|
| Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion / naturbezogene Erholungsfunktion | naturnahen ausgeprägter mit Waldbestand und hoher Landschaftsbildqualität. Erlebbarkeit des Landschaftsraumes durch Reste der ehemaligen Bebauung gering beeinträchtigt/ingeschränkt Erholungs- und Sichtschutzfunktion der Waldflächen |
| Dokumentations- und Informationsfunktion | keine historischen Kulturlandschaftselemente betroffen |

9.2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

9.2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den vorher genannten Schutzgütern

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

Grundsätzlich ist zu bemerken, dass die Schutzgüter untereinander in einem Wirkungszusammenhang stehen. Beispielhaft für diese Wechselwirkungen sind allgemein zu nennen: Niederschlagsversickerung im Plangebiet und Grundwasseranreicherung (Wechselwirkung Boden - Wasser), Lebensraum für Tiere und Pflanzen (Wechselwirkung Tiere - Pflanzen - Boden - Wasser - Luft - Klima - Landschaft) oder der Baum- und Strauchbewuchs einzelner Teilgebiete als Charakteristikum der Natürlichkeit und der natürlichen Vielfalt (Wechselwirkung Landschaft - Pflanzen/Tiere).

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

Wird ergänzt

Bewertung

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

9.3 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.

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

Der Bebauungsplan „Wohnen am Olympiastadion“ bereitet mit der Inanspruchnahme von Waldflächen und der festgesetzten Überbauung maximal 45 Prozent der festgesetzten Wohnbauflächen Eingriffe vor, die die Funktions- und Leistungsfähigkeit des lokalen Naturhaushaltes bzw. einzelner Schutzgüter beeinträchtigen können.

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

Deshalb ist die Konfliktanalyse gleichzeitig eine Darstellung des Eingriffstatbestandes und bildet die Grundlage für die im Kapitel 6.2.4 benannten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen (planerischer Vollzug der Eingriffsregelung).

Die Beschreibung der Auswirkungen der Planung wird im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung und der zusätzlich erforderlichen Untersuchungen zu Boden und Altlastensituation ergänzt.

Die Erheblichkeit der Auswirkungen ist von der Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter mit Bezug zum konkreten Einzelfall abhängig und muss in den folgenden Planungsschritten geprüft und konkretisiert werden.

Wird ergänzt

9.3.1 Quellenverzeichnis zur Umweltprüfung

LANDESAMT FÜR BERGBAU, GEOLOGIE UND ROHSTOFFE (Hrsg.): Geologische Karte 1:25.000, www.geo.brandenburg.de.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, GEOLOGIE UND ROHSTOFFE (Hrsg.): Karte der oberflächennahen Hydrogeologie (HYK 50-1), M 1:10 000, www.geo.brandenburg.de/hyk50.

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

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

LP (2016): Landschaftsplan der Stadt Zossen. Bearbeitung: IDAS Planungsgesellschaft mbH, Luckenwalde

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

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

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

RIEDEL & LANGE (HRSG.) (2001): Landschaftsplanung. Heidelberg; Berlin; 364 S.

SCHOLZ, E. (1962): Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. Hrsg.: Pädagogisches Bezirkskabinett, Potsdam

SCHRÖDTER, W., HABERMANN-NIEßE, K. & F. LEHMBERG (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung. vhw-Verlag

BÖHLER & NAUMANN GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASB) zum Bebauungsplan „Wohnen am Olympiastadion“, Stand: 15.11.2019.

BÖHLER & NAUMANN GmbH: Erfassung des Artenbestandes an Gefäßpflanzen und Biotopkartierung zum Bebauungsplan „Wohnen am Olympiastadion“, Stand: 03.06.2019.

10 Flächenbilanz

| Flächenübersicht | Fläche in m ² |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Allgemeine Wohngebiete WA 1-11 | 84.535 |
| Sondergebiet SO | 13.081 |
| Öffentliche Grünfläche | 63.527 |
| <i>Davon: Parkanlage</i> | 41.615 |
| <i>Festwiese B</i> | 10.339 |
| <i>Fläche A, C und D</i> | 11.573 |
| Straßenverkehrsfläche | 7.219 |
| Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung | 597 |
| Geltungsbereich | 168.958 |

11 Verfahren

11.1 Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans

Am 09.05.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen am Olympiastadion“ im OT Wünsdorf, GT Waldstadt und deren Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. In der Stadtverordnetenversammlung am 04.12.2019 wurde erneut die Aufstellung des Bebauungsplans mit erweitertem Geltungsbereich beschlossen.

11.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Durchführung der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 04.12.2019 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschlossen.

11.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 04.12.2019 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

11.4 Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

11.5 Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

11.6 Satzungsbeschluss

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

12 Maßnahmen zur Verwirklichung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

13 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

14 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39])