



**Stadt**

**Zossen**

OT Nächst Neuendorf

**Bebauungsplan**

„Nächst Neuendorfer Landstraße“

**Begründung**

**Vorentwurf**

**08. Mai 2020**

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Planungsgegenstand</b> .....	<b>6</b>
<b>1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit</b> .....	<b>6</b>
<b>2 Beschreibung des Plangebietes</b> .....	<b>6</b>
2.1 Räumliche Lage.....	6
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	7
2.3 Gebiets-/Bestandssituation .....	7
2.4 Erschließung.....	8
2.5 Planunterlage.....	10
<b>3 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche     Rahmenbedingungen</b> .....	<b>10</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung .....	10
3.2 Landschaftsrahmenplan .....	12
3.3 Flächennutzungsplan.....	12
3.4 Landschaftsplan.....	13
3.5 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht.....	14
3.6 Trinkwasserschutz .....	14
3.7 Überschwemmungsgebiete .....	14
3.8 Denkmalschutz .....	14
3.9 Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming.....	14
3.10 Immissionsschutz .....	15
3.11 Altlasten .....	16
3.12 Flächen für Wald .....	16
3.13 Benachbarte Bebauungspläne .....	16
3.14 Artenschutz.....	16
<b>II. Planinhalte und Planfestsetzungen</b> .....	<b>17</b>
<b>4 Planinhalt</b> .....	<b>17</b>
4.1 Intention der Planung.....	17
4.2 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung .....	18
<b>5 Wesentlicher Planinhalt (Festsetzungsumfang)</b> .....	<b>18</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	18
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	19
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche .....	20
5.4 Bauweise.....	20
5.5 Straßenverkehrsfläche.....	21
5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	21
5.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	21
5.8 Textliche Hinweise .....	21

<b>III. Umweltbericht .....</b>	<b>23</b>
<b>6 Einleitung.....</b>	<b>23</b>
<b>6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Zielen des         Bebauungsplanes .....</b>	<b>23</b>
<b>6.2 Art und Umfang des Vorhabens.....</b>	<b>23</b>
<b>6.3 Bedarf an Grund und Boden.....</b>	<b>23</b>
<b>6.4 Erneuerbare Energien und Energieeffizienz.....</b>	<b>24</b>
<b>6.5 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz         für die Planung und deren Berücksichtigung.....</b>	<b>24</b>
<b>7 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>27</b>
<b>7.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....</b>	<b>27</b>
7.1.1 Schutzgut Mensch.....	27
7.1.2 Schutzgut Boden/Fläche .....	28
7.1.3 Schutzgut Wasser .....	29
7.1.4 Schutzgut Klima und Luft.....	30
7.1.5 Schutzgut Biotope und Arten.....	30
7.1.6 Schutzgut Landschaftsbild.....	31
7.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	31
7.1.8 Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz.....	31
<b>7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der         Planung.....</b>	<b>32</b>
7.2.1 Schutzgut Mensch.....	32
7.2.2 Schutzgut Boden/Fläche .....	33
7.2.3 Schutzgut Wasser .....	34
7.2.4 Schutzgut Klima und Luft.....	35
7.2.5 Schutzgut Biotope und Arten.....	35
7.2.6 Schutzgut Landschaftsbild.....	36
7.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	36
7.2.8 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt ..	37
7.2.9 Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen zwischen den einzelnen Schutzgütern .....	37
<b>7.3 Bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>37</b>
<b>7.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>37</b>
<b>8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der     nachteiligen Auswirkungen .....</b>	<b>38</b>
<b>8.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen während der Planungsphase .....</b>	<b>38</b>
<b>8.2 Bauvorhabenbedingte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .....</b>	<b>39</b>
<b>8.3 Nutzungsbedingte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .....</b>	<b>39</b>
<b>8.4 Artenschutzrelevante vorgezogene Vermeidungs- und         Minderungsmaßnahmen .....</b>	<b>39</b>
<b>8.5 Zusammenstellung der erheblichen Konflikte .....</b>	<b>40</b>

<b>8.6</b>	<b>Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....</b>	<b>40</b>
8.6.1	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen .....	40
8.6.2	Ausgleichsmaßnahmen .....	40
<b>8.7</b>	<b>Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes .....</b>	<b>41</b>
<b>8.8</b>	<b>Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes .....</b>	<b>41</b>
<b>8.9</b>	<b>Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung .....</b>	<b>42</b>
<b>9</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>43</b>
9.1	Vorgehensweise zur Umweltprüfung .....	43
9.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	43
9.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	43
<b>IV.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>44</b>
<b>10</b>	<b>Stadtplanerische Auswirkung.....</b>	<b>44</b>
<b>11</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt .....</b>	<b>44</b>
<b>12</b>	<b>Soziale Auswirkungen .....</b>	<b>44</b>
<b>13</b>	<b>Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen.....</b>	<b>44</b>
<b>14</b>	<b>Auswirkungen auf die Infrastruktur.....</b>	<b>44</b>
<b>V.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>45</b>
<b>15</b>	<b>Verfahrensablauf.....</b>	<b>45</b>
<b>VI.</b>	<b>Rechtsgrundlagen / Quellenverzeichnis .....</b>	<b>46</b>
<b>VII.</b>	<b>Anhang.....</b>	<b>48</b>
<b>16</b>	<b>Textliche Festsetzungen.....</b>	<b>48</b>
<b>17</b>	<b>Planzeichnung/Festsetzung durch Planzeichen .....</b>	<b>49</b>
<b>VIII.</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>50</b>

## **Tabellen**

Tab. 1: Beurteilungspegel Lärm.....	15
Tab. 2: Flächenbilanz .....	22
Tab. 3: Maximale Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches.....	23
Tab. 4: Beurteilungspegel Lärm.....	25
Tab. 5: Flächenbilanz des Bebauungsplanes „Nächst Neuendorfer Landstraße“ .....	32
Tab. 6: Bestand Versiegelung .....	34
Tab. 7: Planung Versiegelung .....	34
Tab. 8: Zusammenstellung erhebliche Konflikte .....	40
Tab. 9: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung .....	42

## **Abbildungen**

Abb. 1: Lage des Bebauungsplanes innerhalb des Ortes Nächst Neuendorf .....	7
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplanrahmenplan.....	12
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan .....	13
Abb. 4: konzeptionelle Intention.....	17
Abb. 5: Auszug BÜK 300 (Plangebiet = rotumrandet).....	28

## **I. PLANUNGSGEGENSTAND**

### **1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat am 13.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nächst Neuendorfer Landstraße“ und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 013/19).

Das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Gebiet soll seiner vorgesehenen Nutzung zugeführt werden. Dieses Bedarf eine weiterführende Planung wie hier in Form eines Bebauungsplanes.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnraum zu schaffen. Demnach soll ein Angebot für Baugrundstücke zum Wohnen geschaffen werden, die eine Baugrundstücksgröße von ca. 600 bis 800 m<sup>2</sup> aufweisen.

Das vorgesehene Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,62 ha befindet sich westlich des Ortsteils Nächst Neuendorf und umfasst die Flurstücke 159, 160, 162 und 163 der Flur 1 der Gemarkung Nächst Neuendorf. Das Flurstück 163 ist ein stadteigenes Grundstück. Die Grundstücksangelegenheiten werden gesondert behandelt.

Das Plangebiet umfasst Flächen, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist somit auch gegenwärtig auf der Grundlage des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Um auch planungsrechtlich das Gebiet als Bauland entwickeln zu können, soll hier ein Bebauungsplanverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt werden. Dadurch kann eine Beurteilung nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) erfolgen.

Der Bebauungsplan ist im Besonderen erforderlich, um hier langfristig den Standort als Wohngebiet festzusetzen.

Dabei ist es erforderlich einen Umweltbericht durchzuführen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB werden für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

### **2 Beschreibung des Plangebietes**

#### **2.1 Räumliche Lage**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet der Stadt Zossen im Ortsteil Nächst Neuendorf des Landkreises Teltow-Fläming. Der Geltungsbereich befindet sich westlich des Ortes Nächst Neuendorf und erstreckt sich nördlich der Nächst Neuendorfer Landstraße (B246).

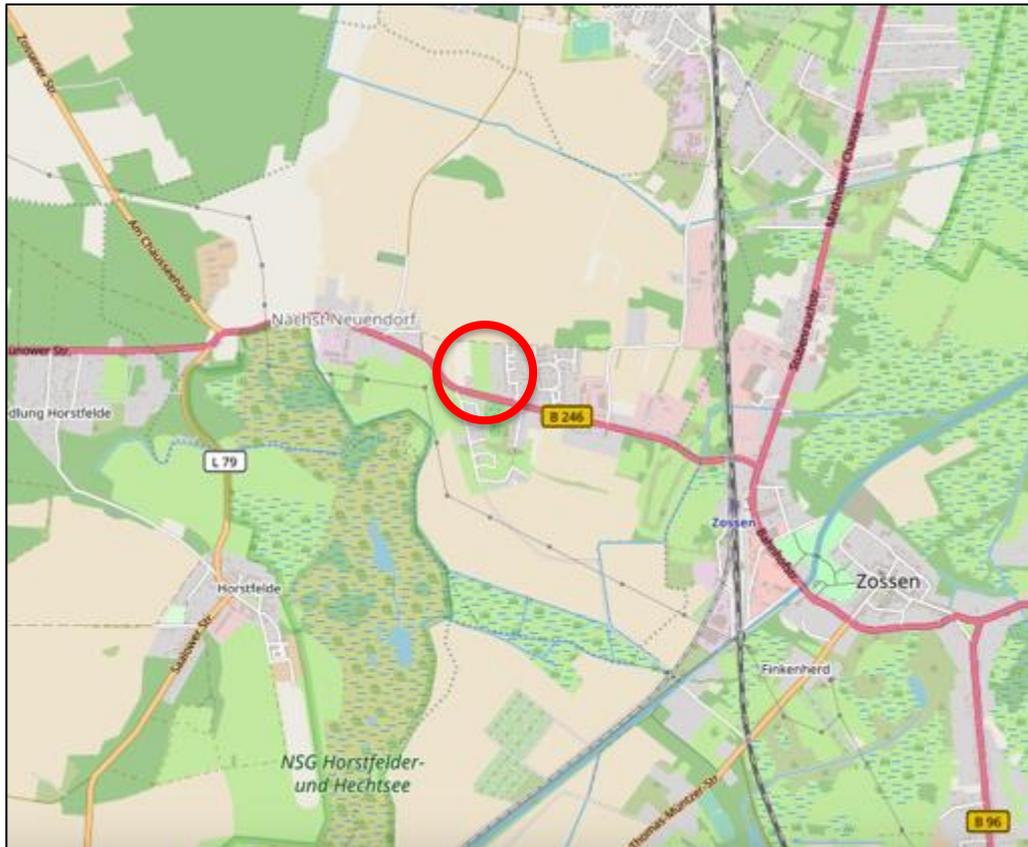


Abb. 1: Lage des Bebauungsplanes innerhalb des Ortes Nächst Neuendorf  
(Ohne Maßstab) (Quelle: OpenStreetMap – Deutschland)

## 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes geht aus der Planzeichnung hervor.

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen der Flur 1 mit den Flurstücken: 159, 160, Teilfläche 162 und Teilfläche 163 der Gemarkung Nächst Neuendorf.

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Besitz eines privaten Eigentümers. Nur das Flurstück 163 befindet sich im Besitz der Stadt Zossen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Flächengröße von ca. 2,62 ha.

## 2.3 Gebiets-/Bestandssituation

Der westliche Bereich des Plangebietes ist geprägt von Ackerbrachen (Offenland), die nicht mehr genutzt werden.

Im östlichen Bereich des Plangebiets sind Grünflächen vorhanden, die aktuell als Gartenbrachen (siedlungsbeeinflusste Biotope) bezeichnet werden können. Des Weiteren ist das Flurstück 163 als öffentlicher Spielplatz der Stadt Zossen gekennzeichnet.

Nach der Biotop- und Landnutzungskartierung des Landes Brandenburg sind Frischwiesen und Frischweiden; weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (< 10% Gehölzdeckung) vorzufinden (Geoportal).

Eine genaue Feldaufnahme der Biotoptypen- und Landnutzung<sup>1</sup> erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplanes. Diese Feldaufnahme wird dann auch Bestandteil des Umweltberichtes.

<sup>1</sup> Flächendeckende Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (BTLN) im Land Brandenburg – CIR Biotoptypen 2009

## **2.4 Erschließung**

### **Straßenseitige Erschließung**

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Nächst Neuendorfer Landstraße (B246). Das Plangebiet selbst wird durch eine Planstraße, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist, erschlossen. Die Planstraße soll eine Breite von 8 m aufweisen und soll als Erschließungsstraße fungieren. Dabei ist die RASt 06 in der nachfolgenden Planungsebene zu beachten. Die Einteilung der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche dieses Bebauungsplanes ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Der Bebauungsplan wird innerhalb des Geltungsbereiches eine Fläche von ca. 22.500 m<sup>2</sup> für Allgemeine Wohngebiete vorbereiten. Bei einer Mindestbaugrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> können max. 37 Baugrundstücke entwickelt werden. Es wird davon ausgegangen, dass im Worst-Case-Szenario die Nutzer eines Baugrundstück zwei Kraftfahrzeuge (Kfz) nutzen. Dementsprechend ist eine Verkehrsstärke am Tag unter 150 Kfz zu erwarten.

Für die Planstraße mit einer Breite von 8 m wird nach der RASt06 der Querschnitt eines Wohnweges empfohlen.

Ein Wohnweg hat folgende Charakterisierung:

- Erschließungsstraße,
- Vorherrschende Bebauung mit Reihen- und Einzelhäusern,
- Ausschließlich Wohnen,
- Geringe Länge (bis ca. 100 m),
- Verkehrsstärke unter 150 Kfz/h,
- Besonderer Nutzungsanspruch: Aufenthalt

Auch wenn die Länge der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche 100 m überschreitet, kann durchaus der Wohnweg in Betracht gezogen werden, da alle anderen genannten Parameter soweit erfüllt werden.

Eine konkrete Betrachtung der möglichen Gestaltung ist der Ausführungsplanung überlassen.

### **Rad- und Fußwege**

Separate Rad- und Fußwege sind entlang der Nächst Neuendorfer Landstraße (außerhalb Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes) vorhanden. Bei der konkreten Straßenplanung für die innere Erschließung des Bebauungsplanes ist der Fuß- und Radweg zu beachten.

### **Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung**

Das Plangebiet befindet sich im Versorgungsbereich des zuständigen Versorgungsträgers (Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden -KMS-).

Eine weiterführende Erschließung der geplanten Wohnbaufläche ist voraussichtlich über die im Bestand angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung (hier angrenzend in der Nächst Neuendorfer Landstraße) möglich. Weitere Ergänzungen erfolgen nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Erforderliche Maßnahmen zur Erschließung der geplanten Wohnbauflächen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls rechtzeitig, nach abschließender Festsetzung, mit dem selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln. Für die erforderliche innere Erschließung ist ein aktueller Stand vom Vorhabenträger entsprechende Planunterlagen aufzustellen und mit der KMS abzustimmen.

#### Hinweise:

Zusätzlich sind bei der Erschließungsplanung für die geplanten 17 Bäume entlang der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche die einzuhaltenden Abstände, Schutzstreifenbreiten und baumfreie Trassen gem. Technischem Hinweis des DVGW-Merkblattes GW 125 (M) „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, einschließlich Beiblatt 1 bzw. gleichlautend des DWA-Merkblattes M162 zu berücksichtigen.

Die Erschließung ist in einem Erschließungsvertrag mit dem MAVW vertraglich zu regeln.

#### **Löschwasser**

Im Plangebiet müssen gem. den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblatt W 405 mindestens 48 m<sup>3</sup> Löschwasser je Stunde für zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden.

Von jedem Bauobjekt in dem Plangebiet muss die vorgennannte Löschwasserversorgung in einem Umkreis von max. 300 m zur Verfügung stehen.

Der Nachweis ist spätestens zum Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes nach dem Gesetz zur Neuordnung des Brand- und Katastrophenschutzrechts im Land Brandenburg vom 24.05.2004 sowie der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Inneren zum Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes vom 30.11.2005 die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte sind, die eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten haben.

Darüber hinaus können Eigentümer und Besitzer von Grundstücken von o.g. Aufgabenträgern verpflichtet werden, für die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser über den Grundschutz hinaus, Sonderlöschmittel und andere notwendige Materialien (auf eigene Kosten) bereit zu stellen.

Das öffentliche Wasserversorgungsnetz dient primär der Trinkwasserversorgung der Bevölkerung als Aufgabe der Daseinsvorsorge. Die Anordnung von Hydranten im Wasserversorgungsnetz erfolgt nach technologischen Anforderungen, wie z.B. der Rohrnetzspülung. Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Nächst Neuendorfer Landstraße“ kann voraussichtlich kein Löschwasser aus den angrenzenden vorhandenen zentralen öffentlichen Trinkwasseranlagen bereitgestellt werden bzw. keine entsprechenden Kapazitäten vorgehalten werden. Weitere Ergänzungen erfolgen nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

#### **Elektroenergieversorgung**

Ergänzungen erfolgen nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

#### **Telekommunikation**

Ergänzungen erfolgen nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

## 2.5 Planunterlage

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

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

Für diesen Bebauungsplan wird von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellter Lageplan mit dem Stand vom April 2020 verwendet, dessen Lagebezug ETRS 89 mit dem Höhenbezug DHHN2016 darstellt.

Die Planzeichnung ist im Maßstab 1 : 1000 hergestellt.

## 3 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet umfasst Flächen, die planungsrechtlich auf der Grundlage des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen sind. Der Bebauungsplan wird daher benötigt, um Baurecht für Wohnnutzungen zu schaffen und die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB zu beurteilen.

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

#### Rechtliche Grundlagen zur Bewertung der Planungsabsicht:

Für die Planungen und Maßnahmen der Stadt Zossen ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 3)

#### **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**

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

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

- Ziel 3.6 Abs. 1 LEP HR: Zossen ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum
- Ziel 3.6 Abs. 4 LEP HR: In den Mittelzentren sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu qualifizieren.
- Grundsatz 5.1 Abs. 1 und Abs. 2 LEP HR: Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.
- Ziel 5.2 LEP HR: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen
- Ziel 5.6 Abs. 2 und 3 LEP HR: Im Weiteren Metropolenraum sind Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. In den

Schwerpunkten ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

- Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR: Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.
- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 – 3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen Priorität haben; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen
- Grundsatz aus § 6 Abs. 1 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken

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

Das Ziel 5.2 LEP HR ist ebenfalls erfüllt. Denn die neuen geplanten Siedlungsflächen schließen direkt an die Siedlungsgebiete des Ortes Nächst Neuendorf an.

Zu dem wird der § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln).

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

Auch eine weiterführende Erschließung der geplanten Wohnbaugrundstücke ist voraussichtlich über die im Bestand angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung möglich. Weitere Ergänzungen erfolgen nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Demnach ist ein Widerspruch zu den Grundsätzen und den Zielen der Raumordnung der Gemeinsamen Landesplanung nicht zu erkennen.

### **Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“**

Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18. Juni 2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und war mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten. Rechtswirksame Ziele und Grundsätze entfalteten gem. § 3 Abs. 1 ROG entsprechende Steuerwirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hatte mit acht Urteilen vom 5. Juli 2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt. In allen acht Fällen wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision erhoben. Durch das Einlegen der Beschwerde wurde die Rechtskraft der Urteile zu nächst gehemmt (§ 133 Abs. 4 Verwaltungsgerichtsordnung).

Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts hat mit Beschluss vom 21.03.2019, der Regionalen Planungsgemeinschaft zugegangen am 02.05.2019, die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05. Juli 2018 ist damit rechtskräftig geworden.

**Demnach ist der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ unwirksam** und wird für die Beurteilung des Bebauungsplans zu den regionalplanerischen Belangen nicht berücksichtigt.

Hinweis:

Zum aktuellen Stand der Regionalplanung wird lediglich angemerkt, dass die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27.06.2019 die Aufstellung des Regionalplans 3.0 beschlossen hat. Öffentlich bekannt gemacht wurde dieser Beschluss am 24.07.2019 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 28. Danach soll der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 textliche und zeichnerische Festlegungen u.a. zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung beinhalten. Ein verfestigtes Planungskonzept liegt jedoch noch nicht vor.

### 3.2 Landschaftsrahmenplan

Die Entwicklungsziele des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Teltow-Fläming stellt das Plangebiet wie folgt dar:

- Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche

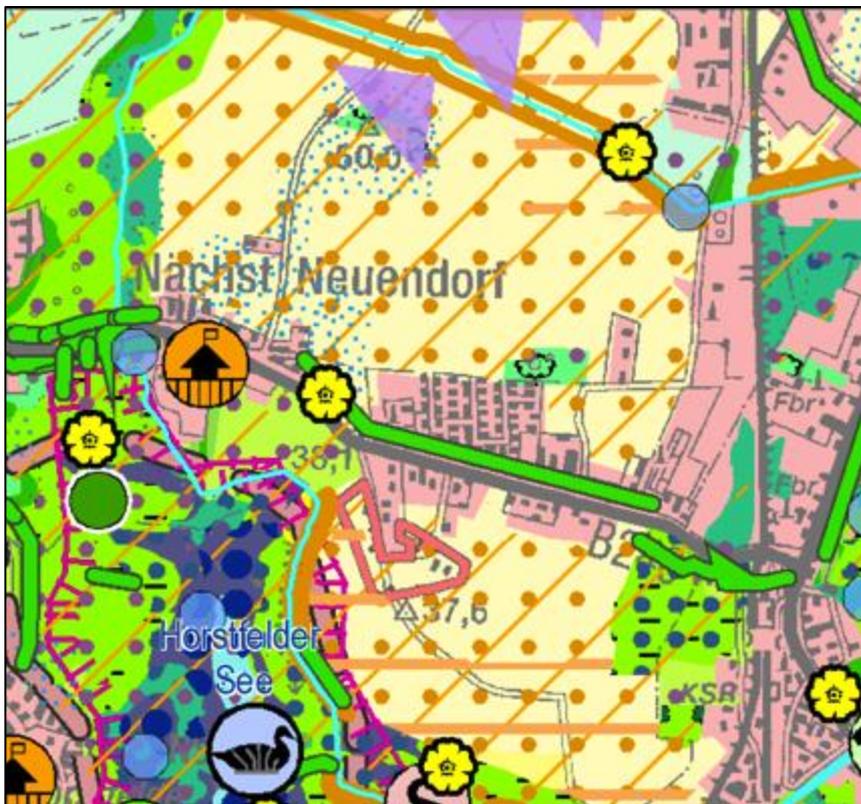


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplanrahmenplan

Nach § 10 Abs. 1 BNatSchG werden die überörtlichen konkreten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Bereiche eines Landes im Landschaftsprogramm oder für Teile des Landes in Landschaftsrahmenpläne dargestellt.

Aufgrund, dass das Entwicklungsziel des Landschaftsrahmenplanes den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche“ vorsieht, ist ein Widerspruch zum Landschaftsrahmenplan nicht zu erkennen.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen wurde am 19. Dezember 2016 im Amtsblatt der Stadt Zossen bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Flächennutzungsplan wirksam. Am 20.09.2018 wurde im Amtsblatt der Stadt Zossen die

Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen in der Fassung Juni 2018 bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die 2. Änderung wirksam. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt das Plangebiet wie folgt dar:

- Wohnbaufläche



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan kann auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Allgemeine Wohngebiete) gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### 3.4 Landschaftsplan

Zum Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Zossen wurde ein Landschaftsplan erstellt. Auch zur 2. Änderung des FNP wurde die 2. Fortschreibung des Landschaftsplans angefertigt.

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Wohnflächen sowie als Erweiterungsflächen von Wohnbauflächen dar.

Einen Widerspruch zum Landschaftsplan der Stadt Zossen ist demnach nicht zu erkennen.

Insgesamt bewertet der Landschaftsplan der Stadt Zossen den zukünftigen Eingriff als ausgleichbar.

Zusätzlich schlägt der Landschaftsplan auch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor, die den Eingriff in den Naturhaushalt bzw. das Landschaftsbild (Schutzgüter) mindern und somit den Kompensationsbedarf innerhalb der Bebauungsplanebene reduzieren können.

Vermeidung/Minderung:

- Anpassung entsprechend der Zugriffsverbote des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z.B. Bauzeitenregelung),
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,

- Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß,
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodes durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge,
- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. in Versickerungsmulden.

Ausgleich/Ersatz:

- Rücknahme von ungenutzten Flächenversiegelungen,
- Durchgrünung innerhalb des Wohngebietes,
- Pflanzung von Heckenstrukturen als Übergang zur offenen Feldflur entlang der neuen Siedlungskante.

### **3.5 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht**

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

### **3.6 Trinkwasserschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

### **3.7 Überschwemmungsgebiete**

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

### **3.8 Denkmalschutz**

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

Nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff) bestehen dennoch folgende Verpflichtungen:

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der 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).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

### **3.9 Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Nächst Neuendorfer Landstraße“ sind vorhandene Einzelbäume und Baumgruppe vorhanden. Demnach ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming (BaumSchVO TF) zu berücksichtigen. Im Umweltbericht werden entsprechende Maßnahmen spätestens zum Entwurf erläutert.

### 3.10 Immissionsschutz

#### Verkehrslärm

Ein Verkehrseinfluss auf das Plangebiet ist durch die Nächst Neuendorfer Landstraße (B 246) gegeben.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräuschen ist bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel, hier eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), die folgenden Immissionsrichtwerte nicht überschreitet:

Tab. 1: Beurteilungspegel Lärm

	Beurteilungspegel für WA in dB(A)	
	tags	nachts
Orientierungswerte nach DIN 18005-1	55	45
Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV	59	49

Gem. der Straßenlärmkartierung des Landes Brandenburg (Stand 2012) ist von der Emissionsquelle der Nächst Neuendorfer Landstraße (B246) mit Immissionen von  $L_{DEN} > 55 - 70$  dB(A) bis 60 m und  $L_{NIGHT} > 45 - 60$  dB(A) bis ca. 90 m ins Plangebiet zu rechnen.

Dauerhafte Lärmbelastungen können zu Gesundheitsproblemen führen. Jedoch ist nicht klar, ab wann Lärmschwellen Gesundheitsgefahren hervorrufen. Das Bundesverwaltungsgericht setzt regelmäßig folgende Schwellenwerte an:

Tags: 70 dB(A)

Nacht: 60 dB(A).

Im straßennahen Bereich des Plangebietes liegen, wie o.g., Außenlärmpegel vor, die gem. der DIN 18005-1 und die Immissionsgrenzwerte nach 16.BImSchV überschreiten, jedoch nach der DIN 4109 (Merkblatt zum Schallschutz) keine Anforderungen ergeben, die über den Stand der Technik des baulichen Schallschutzes hinausgehen.

Nichts desto trotz sollte bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, aufgrund der hohen Lärmbelastungen zur Nächst Neuendorfer Landstraße hin, Maßnahmen zum passiven Schallschutz diskutiert werden. Beispielsweise können mit geeigneten Grundrissgestaltungen den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen werden.

Aufgrund, dass sich am straßennahen Bereich die dauerhaften Lärmbelastungen, die zu Gesundheitsproblemen führen können, von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) nicht überschritten werden und demnach gem. DIN 4109 keine Anforderungen ergeben, die über den Stand der Technik des baulichen Schallschutzes hinausgehen, sind Festsetzungen im Bebauungsplan zum passiven Schallschutz nicht unbedingt erforderlich.

Es sollte dennoch den zukünftigen Bauherren dargelegt werden, dass Beeinträchtigungen der Wohnqualität entlang der Nächst Neuendorfer Landstraße durch Immissionen des Verkehrslärmes bestehen können.

Auch der Schutz der Außenwohnbereiche, wie Balkone, Loggien und Terrassen sollte miteinbezogen werden und zur lärmabgewandten Seite der Hauptanlagen ausgerichtet sein.

Aus diesem Grund wird unter dem Begriff „Immissionsschutz“ folgender textlicher Hinweis aufgenommen:

„Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sollte in Gebäuden entlang der B246 „Nächst Neuendorfer Landstraße“ mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen

mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen sollte mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume, mit jeweils mindestens einem Fenster zu der lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.

Auch der Schutz der Außenwohnbereiche, wie Balkone, Loggien und Terrassen sollte miteinbezogen werden und zur lärmabgewandten Seite der Hauptanlagen ausgerichtet sein.“

### **3.11 Altlasten**

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

### **3.12 Flächen für Wald**

Waldflächen nach dem LWaldG sind nicht betroffen.

### **3.13 Benachbarte Bebauungspläne**

Östlich des Plangebietes befinden sich auf einer Gesamtfläche von ca. 9 ha zwei Vorhabenbezogene Bebauungspläne (VEP Feldstraße I und II).

Der VEP Feldstraße I ist am \_\_\_\_\_ und der VEP Feldstraße II ist am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten. Des Weiteren erfolgten für den VEP Feldstraße II bereits 2.Änderungen.

Ziel der Bebauungspläne war es, ein Wohnsiedlung (Allgemeine Wohngebiete) mit Einzel- bzw. Doppelhäuser sowie Reihenhäuser in offener Bauweise zu schaffen.

Beeinträchtigungen sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nächst Neuendorfer Landstraße“ zu den eben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nicht zu erwarten. Denn auch der hier in Rede stehende Bebauungsplan bereitet ein Allgemeines Wohngebiet vor.

### **3.14 Artenschutz**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nächst Neuendorfer Landstraße“ wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Insbesondere wird das Plangebiet auf Reptilien (5 Begehungen), insbesondere auf die streng geschützte Zauneidechse (*Iacerta agilis*), sowie auf vorkommende Brutvogelarten (5 Begehungen) untersucht.

## II. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

### 4 Planinhalt

#### 4.1 Intention der Planung

Das Plangebiet soll als Wohngebiet festgelegt werden. Dabei sollen Vorrangig Einfamilienhäuser entstehen, auch Doppelhäuser sollen möglich sein.

Angedacht sind Baugrundstücke zu schaffen, die eine Mindestbaugrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> aufweisen sollen.

Dies entspricht auch der örtlichen städtebaulichen Situation. Durch das Vorhaben soll eine Abrundung des Siedlungsgebietes erreicht werden.

Insgesamt handelt es sich um eine Arrondierung an den Rändern von bebauten Ortsteilen.

Um auch eine gewisse Durchgrünung zu erreichen sollen entlang der geplanten Erschließungsstraße Bäume angepflanzt werden.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Konzeption dargestellt (maßstabslos):



Abb. 4: konzeptionelle Intention

## **4.2 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung**

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung von Wohnbauflächen (Angebotsplanung). Dabei ist das Planungsziel ein Allgemeines Wohngebiet und eine entsprechende Erschließungsstraße innerhalb des Geltungsbereiches festzusetzen.

Auch die Belange des Naturschutzes sind zu berücksichtigen, insbesondere ist der Landschaftsplan der Stadt Zossen heranzuziehen. Die Betrachtung der naturschutzfachlichen Belange der Vermeidung, Minimierung und Kompensation voraussichtlicher Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Ferner soll auch mit dem Grund und Boden sowie der Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme sparsam und schonenden umgegangen werden (gem. § 1a Abs. 2 BauGB). Aus diesem Grund sollte der Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, beispielsweise bei Errichtung von Stellplätzen und Zuwegungen, in Betracht gezogen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich auf den vorhandenen Gebäudebestand orientieren und eine sinnvolle und nachhaltige städtebauliche Entwicklung erfahren (Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß).

Des Weiteren sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung. Zu dem kann der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## **5 Wesentlicher Planinhalt (Festsetzungsumfang)**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nächst Neuendorfer Landstraße“ im Ortsteil Nächst Neuendorf der Stadt Zossen werden Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Für die baulichen Entwicklungsflächen im Geltungsbereich sind innerhalb der Baugrenzen Gebäude zulässig, die den Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes gerecht werden. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Anlagen die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im WA nicht zulässig. Der Ausschluss ist daher begründet, dass zu einem ein hoher Flächenverbrauch für diese Anlagen bestehen würde, wie es bei Gartenbaubetrieben und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zu verzeichnen wäre. Zum anderen sind solche Anlagen für das Gebiet ungeeignet. Zum Beispiel nehmen Tankstellen nicht nur große Flächen in Anspruch, sondern sind auch durch ihre Emissionswerte (Lärm, Schmutz, etc.) an dieser Stelle unter Berücksichtigung der benachbarten Wohnsiedlung ungünstig. Verwaltungsangelegenheiten für den Ortsteil Nächst Neuendorf werden in der Stadt Zossen durchgeführt und bedürfen daher keine besonderen Flächen im Geltungsbereich.

Durch die Festsetzungen Allgemeiner Wohngebiete werden die vorhandenen Nutzungen am Plangebiet beachtet. Zu dem werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderung des kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt. Des Weiteren wird dem Ziel der Stadt Zossen (Entwicklung aus dem FNP) entsprochen.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

### **Größe der Baugrundstücke**

Die Ausführungen des § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist die Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung eines Mindest- oder Höchstmaßes von Baugrundstücken. In Ergänzung zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise können für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke Mindestmaße festgesetzt werden, um unabhängig von bestehenden Baugrundstücken eine zweckmäßige Bebauung zu erzielen.

In den Allgemeinen Wohngebieten müssen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Durch die getroffene Festlegung wird sich an dem Bestand des benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP Feldstraße I) orientiert.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Gem. § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die GRZ an, wie viel Quadratmeter Grundfläche baulicher Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie gibt also das Verhältnis zwischen überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche an. In die Grundflächenzahl werden außer den Hauptanlagen auch alle anderen im Gebiet zulässigen baulichen Anlagen einbezogen. Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,4 fest.

Die Festsetzung entspricht den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 17 BauNVO.

### **Gesamthöhe baulicher Anlagen**

Zur Sicherung des Siedlungsbildes ist die Beschränkung der Firsthöhe erforderlich. Um der städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen werden für die jeweiligen allgemeinen Wohngebiete (WA) max. Höhenfestsetzungen getroffen. Die max. Höhenfestsetzungen ergeben sich aus den vorhandenen Geländehöhen der jeweiligen WA, aus Erfahrungswerten der Geschosshöhen von Einfamilienhäusern sowie aus den Bestandshöhen der umliegenden Gebäude (ca. 10 m). Das vorhandene Geländeniveau innerhalb des Geltungsbereiches ist gleichmäßig flach (im Durchschnitt 37.89 m ü DHHN2016). Um eine städtebauliche Flexibilität für die zukünftigen Bauherren zu schaffen, werden für alle Baugebiete eine max. FH von 48.20 m ü. DHHN2016 festgesetzt.

Mit dieser Höhenfestsetzung ist ein unterer Bezugspunkt nicht erforderlich.

Um auch gebäudetechnische Anlagen auf den Dächern zu gewährleisten und auf Grund des aktuellen Stands der Technik sind geringfügige Überschreitungen zulässig. Dabei wird folgendes textlich festgesetzt:

Eine Überschreitung des in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaßes der Firsthöhe baulicher Anlagen (FH) ist durch gebäudetechnische Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen, Schornsteine, etc.) bis zu 0,5 m ausnahmsweise zulässig.

## **Vollgeschosse**

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Nach § 2 Abs. 6 Satz 1 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) sind Vollgeschosse alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche liegt. Mit der Festsetzung von 2 Vollgeschossen als Höchstmaß wird dem Ortsbild Nächst Neuendorf Rechnung getragen. Mittels dieser Festsetzung wird gesichert, dass die mögliche Höhe von Gebäuden im Plangebiet auf das bestehende die Eigenart des Gebietes bestimmte Maß beschränkt bleibt.

Entlang der B246 „Nächst Neuendorfer Landstraße“ werden max. 3 Vollgeschosse festgesetzt (Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung). Die Höhe der baulichen Anlagen ändert sich jedoch nicht.

## **5.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstückes definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

## **5.4 Bauweise**

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

Entsprechend § 22 BauNVO wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die offene Bauweise festgelegt. Bei der offenen Bauweise werden folgende Hausformen unterschieden:

**Einzelhaus:** Ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Es kann sich dabei beispielsweise um ein Einfamilienhaus, ein Mietshaus oder ein Gebäudekomplex handeln. Ausschlaggebend für die Zuordnung ist, dass das Gebäude sich auf einem einzigen Grundstück befindet.

**Doppelhaus:** Zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken werden durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt. Die beiden Häuser werden dabei baulich aufeinander abgestimmt.

**Hausgruppe:** Aus mindestens drei aneinandergebauten Häusern (beispielsweise Reihenhäuser) bestehend, die sich jeweils auf eigenen Grundstücken befinden. Die Hausgruppe muss als Ganzes an den Kopfbenden einen Abstand zu den Nachbargrenzen einhalten.

Für alle Hausformen gilt, dass die Gebäudelängen von 50 m nicht überschritten werden dürfen.

Im Geltungsbereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Nach § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan Flächen festgesetzt werden, auf denen nur zwei dieser o.g. Hausformen zulässig sind. Durch die getroffene Festlegung wird dem Ortsbild Rechnung getragen.

### **5.5 Straßenverkehrsfläche**

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Bei der Planung wird die Anwendung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) empfohlen.

### **5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist, z.B. mit breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Durch die Festsetzung können die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gemindert werden (naturschutzfachliche Belange).

Ferner wird mit dem Grund und Boden sowie der Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme sparsam und schonend umgegangen (gem. § 1a Abs. 2 BauGB).

Des Weiteren kann mit dieser Festsetzung eine gewisse Durchgrünung des Wohngebietes gefördert werden.

### **5.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 17 Bäume mit einem Mindestabstand von 20 m zu pflanzen. Hierzu werden die in der Artenliste I aufgeführten Arten empfohlen.

Die Festsetzung dient zum einen als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft (weitere Ergänzungen erfolgen zum Entwurf des Bebauungsplanes) und zum anderen kann mit dieser Festsetzung eine Durchgrünung innerhalb des Wohngebietes erfolgen (Landschaftsplan der Stadt Zossen).

Des Weiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete auf 10 % der Grundstücksfläche mindestens 1m breite, freiwachsende Hecken angelegt werden müssen. Je Quadratmeter Hecke sind zwei Sträucher zu pflanzen. Hierzu werden die in der Artenliste II aufgeführten Arten empfohlen.

Diese Festsetzung dient ebenfalls dem Ausgleich bzw. Ersatz für den Eingriff in die Natur und Landschaft (Ergänzungen erfolgen zum Entwurf des Bebauungsplanes).

Zudem kann mit der Festsetzung weiter die Durchgrünung des Wohngebietes angestrebt und eine Pflanzung von Heckenstrukturen als Übergang zur offenen Feldflur entlang der neuen Siedlungskante ermöglicht werden.

### **5.8 Textliche Hinweise**

#### **Abstandsflächen**

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

#### **Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

#### **Bauzeitenregelung**

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

### Immissionsschutz

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sollte in Gebäuden entlang der B246 „Nächst Neuendorfer Landstraße“ mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen sollte mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume, mit jeweils mindestens einem Fenster zu der lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Auch der Schutz der Außenwohnbereiche, wie Balkone, Loggien und Terrassen, sollte miteinbezogen werden und zur lärmabgewandten Seite der Hauptanlagen ausgerichtet sein.

### Für die Pflanzung werden folgende Arten empfohlen:

#### Artenliste I, Bäume (Qualität Hochstamm, StU 12/14, 2x verpflanzt)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Wild-Birne	Pyrus pyraeaster
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Winterlinde	Tilia cordata

#### Artenliste II, Sträucher (Pflanzgutmindestgröße 40 bis 100cm)

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Brombeere	Rubus fruticosus
Echte Himbeere	Rubus idaeus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa

### Flächenbilanz

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

Tab. 2: Flächenbilanz

Gebiete bzw. Fläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
<b>Allgemeine Wohngebiete</b>	<b>22.535</b>	<b>87,0</b>
WA (westlich)	8.760	33,8
WA (zentral)	6.980	26,9
WA (östlich)	2.620	10,1
WA (südlich)	4.175	16,2
GRZ 0,4 (+ 50 % Überschreitung)	9.014 (+4.507)	34,8 (+17,4)
nicht überbaubar	9.014	34,8
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	<b>3.730</b>	<b>13,0</b>
<b>Gesamt</b>	<b>25.905</b>	<b>100</b>

### III. UMWELTBERICHT

#### 6 Einleitung

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

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

#### 6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Zielen des Bebauungsplanes

Das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Gebiet soll seiner vorgesehenen Nutzung zugeführt werden. Dieses Bedarf eine weiterführende Planung wie hier in Form eines Bebauungsplanes.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein Angebot an Wohnraum zu schaffen. Demnach soll ein Angebot für Baugrundstücke zum Wohnen geschaffen werden, die eine Baugrundstücksgröße von ca. 600 bis 800 m<sup>2</sup> aufweisen.

#### 6.2 Art und Umfang des Vorhabens

Die Art und der Umfang (das Maß) der baulichen Nutzung sind dem Kapitel 5.1 und 5.2 zu entnehmen. An dieser Stelle sei nur erwähnt, dass durch den Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird.

#### 6.3 Bedarf an Grund und Boden

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

Durch die getroffene Festsetzung einer GRZ von 0,4, + die 50 % Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO und der vorgesehenen Verkehrsfläche, wird durch den Bebauungsplan eine **maximale Versiegelung von 17.251 m<sup>2</sup>** vorbereitet.

Tab. 3: Maximale Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches

Gebiete bzw. Fläche	Fläche in m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete (WA)	22.535
<b>GRZ von 0,4</b>	<b>9.014</b>
<b>+ 50 % Überschreitung</b>	<b>4.507</b>
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>3.730</b>
<b>Maximale Versiegelung</b>	<b>17.251</b>

Nach der Planunterlage sind im Plangebiet ca. **1.524 m<sup>2</sup>** bereits versiegelt.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen und der vorhandenen Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird eine **zusätzliche Neuversiegelung von 15.727 m<sup>2</sup>** vorbereitet.

#### **6.4 Erneuerbare Energien und Energieeffizienz**

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

Hinsichtlich des Einsatzes regenerativer Energien werden seitens des Bebauungsplanes keine einschränkenden Vorgaben gemacht.

#### **6.5 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung**

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

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

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

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

Das **BImSchG**<sup>4</sup> dient gemäß § 1 dazu, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche

<sup>2</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in seiner aktuellsten Fassung

<sup>3</sup> Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz), 21.01.2013

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich westlich des Ortes Nächst Neuendorf und wird nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Zossen südlich und östlich durch Wohnbauflächen und westlich sowie nördlich durch Flächen für die Landwirtschaft begrenzt. Demnach wird dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG Rechnung getragen. Auch die Tatsache, dass der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Zossen das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche ausweist, kann hier von keinem Konflikt des Trennungsgrundsatzes ausgegangen werden.

Jedoch liegen durch die südlich angrenzende Bundesstraße B 246 „Nächst Neuendorfer Landstraße“ Immissionskonflikte durch den Verkehrslärm vor.

Verkehrslärm

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräuschen ist bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel, hier eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), die folgenden Immissionsrichtwerte nicht überschreitet:

Tab. 4: Beurteilungspegel Lärm

	Beurteilungspegel für WA in dB(A)	
	tags	nachts
Orientierungswerte nach DIN 18005-1	55	45
Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV	59	49

Gem. der Straßenlärmkartierung des Landes Brandenburg (Stand 2012) ist von der Emissionsquelle der Nächst Neuendorfer Landstraße (B246) mit Immissionen von  $L_{DEN} > 55 - 70$  dB(A) bis 60 m und  $L_{NIGHT} > 45 - 60$  dB(A) bis ca. 90 m ins Plangebiet zu rechnen.

Dauerhafte Lärmbelastungen können zu Gesundheitsproblemen führen. Jedoch ist nicht klar, ab wann Lärmschwellen Gesundheitsgefahren hervorrufen. Das Bundesverwaltungsgericht setzt regelmäßig folgende Schwellenwerte an:

- Tags: 70 dB(A)
- Nacht: 60 dB(A).

Im straßennahen Bereich des Plangebietes liegen, wie o.g., Außenlärmpegel vor, die gem. der DIN 18005-1 und die Immissionsgrenzwerte nach 16.BImSchV überschreiten, jedoch nach der DIN 4109 (Merkblatt zum Schallschutz) keine Anforderungen ergeben, die über den Stand der Technik des baulichen Schallschutzes hinausgehen.

Nichts desto trotz sollte bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, aufgrund der hohen Lärmbelastungen zur Nächst Neuendorfer Landstraße hin, Maßnahmen zum passiven Schallschutz diskutiert werden. Beispielsweise können mit geeigneten Grundrissgestaltungen den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen werden.

Aufgrund, dass sich am straßennahen Bereich die dauerhaften Lärmbelastungen, die zu Gesundheitsproblemen führen können, von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) nicht überschritten werden und demnach gem. DIN 4109 keine Anforderungen ergeben, die über den Stand der Technik des baulichen Schallschutzes hinausgehen, sind Festsetzungen im Bebauungsplan zum passiven Schallschutz nicht unbedingt erforderlich.

Es sollte dennoch den zukünftigen Bauherren dargelegt werden, dass Beeinträchtigungen der Wohnqualität entlang der Nächst Neuendorfer Landstraße durch Immissionen des Verkehrslärmes bestehen können.

Auch der Schutz der Außenwohnbereiche, wie Balkone, Loggien und Terrassen sollte miteinbezogen werden und zur lärmabgewandten Seite der Hauptanlagen ausgerichtet sein.

Aus diesem Grund sollte unter dem Begriff „Immissionsschutz“ folgender textlicher Hinweis aufgenommen werden:

„Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sollte in Gebäuden entlang der B246 „Nächst Neuendorfer Landstraße“ mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen sollte mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume, mit jeweils mindestens einem Fenster zu der lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.

Auch der Schutz der Außenwohnbereiche, wie Balkone, Loggien und Terrassen sollte miteinbezogen werden und zur lärmabgewandten Seite der Hauptanlagen ausgerichtet sein.“

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

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

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

Die nach **BNatSchG** und **BbgNatSchAG** festgesetzten gebiets- und objektbezogenen Schutzausweisungen und der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG sind zu

---

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

beachten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in keinem Schutzgebiet nach dem Naturschutzrecht.

Zu den Zielen und Maßnahmen des Landschaftsrahmenplans und des Landschaftsplans bezüglich des Plangebietes sind unter Kapitel 3.2 und 3.4 der Begründung zu finden.

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

## **7 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **7.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **7.1.1 Schutzgut Mensch Beschreibung**

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

Wie oben bereits genannt, bestehen Immissionskonflikte durch die vorhandene Bundesstraße B 246 „Nächst Neuendorfer Landstraße“ für das Schutzgut Mensch. Gem. der Straßenlärmkartierung des Landes Brandenburg (Stand 2012) ist von der Emissionsquelle der Nächst Neuendorfer Landstraße (B246) mit Immissionen von  $L_{DEN} > 55 - 70$  dB(A) bis 60 m und  $L_{NIGHT} > 45 - 60$  dB(A) bis ca. 90 m ins Plangebiet zu rechnen.

Dauerhafte Lärmbelastungen können zu Gesundheitsproblemen führen.

Im Rahmen des vorliegenden B-Pans sind die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf das Schutzgut Mensch darzustellen.

Das Flurstück 163 der Flur 1 in der Gemarkung Nächst Neuendorf ist im stadteigenen Besitz und wird aktuell als Spielplatz (Spielwiese) genutzt, allerdings befinden sich auf diesem Grundstück keine Spielgeräte.

Die anderen Flächen des Geltungsbereiches befinden sich im privaten Eigentum und sind nicht zugänglich. Die Flächen liegen brach.

Des Weiteren ist anzumerken, dass östlich des Plangebietes bereits eine Wohnsiedlung auf einer Fläche von ca. 9 ha durch 2 vorhabenbezogene Bebauungspläne (VEP) entwickelt wurde.

Ziel der Bebauungspläne war es, eine Wohnsiedlung (Allgemeine Wohngebiete) mit Einzel- bzw. Doppelhäuser sowie Reihenhäuser in offener Bauweise zu schaffen.

Die Wohnsiedlung dient dem Menschen ebenfalls als Erholungsfunktion in Form der Wohnqualitäten (Wohnen, Nutzungsgärten, Rückzugsräume).

#### **Bewertung**

Die Beurteilung erfolgt nach der Wohnumfeldfunktion, der Freizeitinfrastruktur und der möglichen Erholungsfunktion. Durch die Lage des Plangebietes und dessen aktuelle Nutzung ist die Freizeit- und Erholungseignung sowie durch die vorhandenen Lärmbelastungen durch die B 246 „Nächst Neuendorfer Landstraße“ für das Schutzgut Mensch als gering einzustufen.

Die benachbarte Wohnsiedlung ist mit ihren Qualitäten, wie der Wohn-, Erholungs- und Rückzugsfunktion, für das Schutzgut Mensch als hoch einzustufen.

---

<sup>6</sup> Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der aktuellen Fassung

### 7.1.2 Schutzgut Boden/Fläche Beschreibung

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

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

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

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

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

Nach der digitalen Bodenübersichtskarte BÜK 300 des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR) stehen im Plangebiet als Bodenform überwiegend Kalkgleye und Kalkhumusgleye vorherrschend aus carbonatischem Flusssand über Flusssand und gering verbreitet aus carbonatischem Flusssand über Wiesenmergel an (vgl. Abb. 8).

Dies bestätigt auch die Kartendarstellung „Schutzgut Boden“ des Landschaftsplans der Stadt Zossen (Kalkgleye und Kalkhumusgleye; carbonatischer Sand).

Teilweise sind innerhalb des Plangebietes die Bodenfunktionen bereits durch Versiegelung beeinträchtigt (1.524 m<sup>2</sup>).

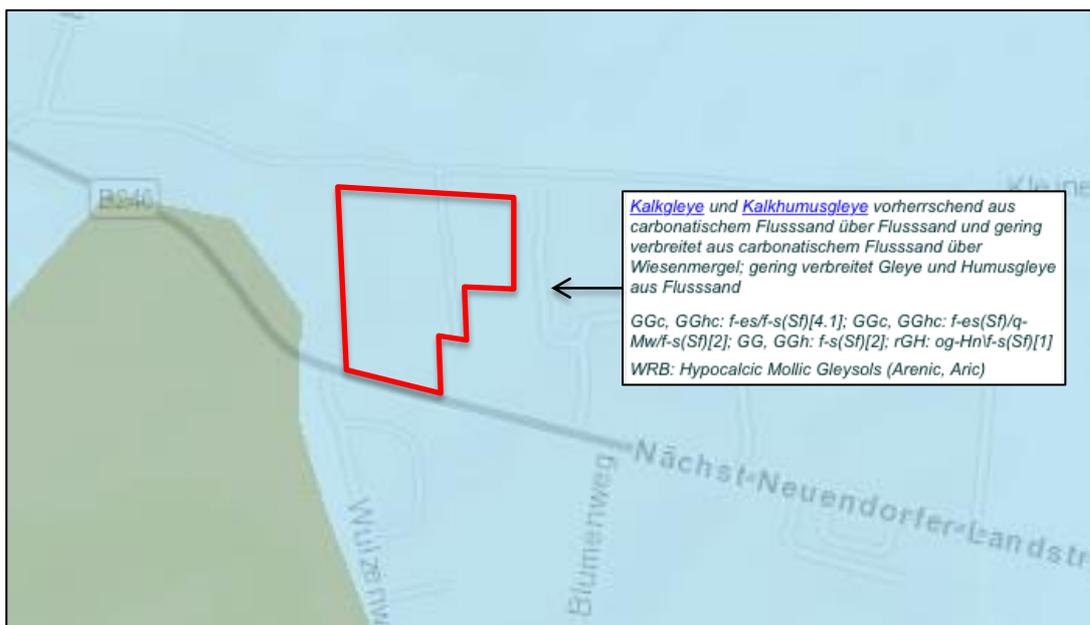


Abb. 5: Auszug BÜK 300 (Plangebiet = rotumrandet)

Datengrundlage: LBGR Brandenburg, 2018

## **Bewertung**

Das Schutzgut Boden ist innerhalb des Geltungsbereiches durch die anthropogene Nutzung bereits beeinträchtigt (Verfestigung des Bodens). Insgesamt sind im Plangebiet ca. 1.524 m<sup>2</sup> versiegelt. So sind die Lebensraumfunktionen, die Grundwasserneubildungsrate und die Erosionsschutzgefahr des Bodens an dieser Stelle nicht mehr vorhanden.

Die vorhandene Bodenformen Kalkgleye und Kalkhumusgleye mit dem Ausgangssubstrat carbonatischer Sand weisen eine geringe Wasserspeicherkapazität auf, vorherrschend ist ein hoher Grundwasserstand vorzufinden. Die Wasserdurchlässigkeit ist hoch.

Wegen der hohen Wasserdurchlässigkeit ist eine erhöhte Grundwasserneubildungsrate gegeben.

Des Weiteren ist anzumerken, dass grundwasserbeeinflusste Böden stark durch Grundwasserabsenkung gefährdet (Humusmineralisierung) sind.

Es besteht die Gefahr, dass durch die Grundwasserbelastung durch Auswaschung von Nähr- und Schadstoffen, entwässerte Gleye bei unzureichender Bodenbedeckung winderosionsanfällig sind.

Die Bodenfunktionen werden als mittel eingestuft.

### **7.1.3 Schutzgut Wasser**

#### **Beschreibung**

Am Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Bezugnehmend auf die hydrologischen Karten des LBGR ist im Plangebiet eine organogen, schluffig tonige Bedeckung vorhanden. Zugleich liegt die Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes bei größer 3 bis 10 m. Es besteht ein geringer Schutz des Grundwassers. Das Rückhaltevermögen ist als gering zu beurteilen. Die Verweildauer des Sickerwassers liegt bei mehreren Monaten bis zu 3 Jahren.

Die Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebietes liegt nach dem Landschaftsrahmenplan Karte 11 des Landkreises Teltow-Fläming bei bis 50 mm/Jahr.

#### **Bewertung**

Die Grundwasserneubildungsrate ist von Faktoren, wie Jahresniederschlagssumme, Verdunstung, Bodenart, Grundwasserflurabstand, Versiegelungsgrad und der Vegetation abhängig. Aber auch die Sickerwasserrate spielt für die Grundwasserneubildung eine entscheidende Rolle. Nach der hydrologischen Karte des LBGR ist das Rückhaltevermögen als gering einzustufen. Die Verweildauer des Sickerwassers kann von mehreren Monaten bis zu 3 Jahren betragen. Aufgrund der Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes liegt im Plangebiet eine hohe Grundwassergefährdung vor. Auch die Teilkarte 12 „Teilblatt Nord“ des Landschaftsrahmenplans stellt das Plangebiet ebenfalls eine hohe Grundwassergefährdung dar. Danach liegt der Flurabstand bei  $\leq 2$  m, kann aber auch bis 5 m schwanken.

Aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse aus Flusssand sowie dem Grundwasserverhältnis (Flurabstand  $\leq 2$  m, kann aber auch bis 5 m schwanken) ist eine unkomplizierte Aufnahme des Niederschlagswassers gegeben.

Aufgrund der Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Boden werden die Funktionen des Schutzgutes Wassers ebenfalls als mittel bewertet.

#### **7.1.4 Schutzgut Klima und Luft**

##### **Beschreibung**

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

Der langjährige mittlere Jahresniederschlag der Stadt Zossen liegt bei ca. 546 mm. Die Jahresmitteltemperaturen liegen bei ca. 9,3°C. Für den Ortsteil Nächst Neuendorf können geringe Abweichungen nicht ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet liegt nach dem Landschaftsplanrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming in einem Kaltluftentstehungsgebiet mit Bezug zu Siedlungsbereichen.

##### **Bewertung**

Das Geländeklima des Plangebietes wird durch die vorliegende Nutzungsstruktur geprägt. Auf Freiflächen ist aufgrund der stärkeren Ausstrahlung je nach Nutzungsart eine Kaltluftproduktion möglich. Die Bedeutung der klimatischen Ausgleichsfunktionen (Empfindlichkeit gegenüber Zerschneidung von Kaltluftentstehungsgebieten, Schadstoffbefrachtung und Abriegelung von Kalt- und Frischluftbahnen) ist als mittel „Kaltluftentstehungsgebiet mit Bezug zu Siedlungsbereichen“ einzustufen.

#### **7.1.5 Schutzgut Biotope und Arten**

##### **Biotope:**

##### **Beschreibung**

Der westliche Bereich des Plangebietes ist geprägt von Ackerbrachen (Offenland), die nicht mehr genutzt werden.

Im östlichen Bereich des Plangebiets sind Grünflächen vorhanden, die aktuell als Gartenbrachen (siedlungsbeeinflusste Biotope) bezeichnet werden können.

Nach der Biotop- und Landnutzungskartierung des Landes Brandenburg sind Frischwiesen und Frischweiden; weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (< 10% Gehölzdeckung) vorzufinden (Geoportal).

Eine genaue Feldaufnahme der Biotoptypen- und Landnutzung<sup>7</sup> erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplanes.

Weitere Ergänzungen folgen.

##### **Bewertung**

Ergänzungen folgen noch.

##### **Arten:**

##### **Beschreibung**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nächst Neuendorfer Landstraße“ wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Insbesondere wird das Plangebiet auf Reptilien (5 Begehungen), insbesondere auf die streng geschützte Zauneidechse (*Iacerta agilis*), sowie auf vorkommende Brutvogelarten (5 Begehungen) untersucht.

##### **Bewertung**

Ergänzungen folgen noch.

---

<sup>7</sup> Flächendeckende Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (BTLN) im Land Brandenburg – CIR Biotoptypen 2009

### **7.1.6 Schutzgut Landschaftsbild**

#### **Beschreibung**

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

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

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

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

Die Strukturen des Plangebiets weisen zum einen „ungenutzte Flächen“ verschiedener Formen auf und zum anderen werden die betroffenen Flächen durch die Sichtbeziehungen der östlich angrenzenden Wohnbebauungen mit geprägt.

Nordwestlich des Plangebiets erstreckt sich die offene Landschaft, welche sich im Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ befindet.

#### **Bewertung**

Die offenen und ebenen Flächen des Geltungsbereiches sind einseh- und erlebbar, bieten aber aufgrund ihrer Raumgestaltung, größtenteils geringe Naturnähe sowie fehlende Strukturvielfalt. Wie bereits beschrieben grenzt das Plangebiet an die östliche Wohnsiedlung an und wird durch diese im Orts- aber auch Landschaftsbild mit geprägt.

Insgesamt wird das Landschaftsbild als mittel eingestuft.

### **7.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter, wie z.B. Bau- und Bodendenkmäler, sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **7.1.8 Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz betroffen.

Lediglich nordwestlich wird das Plangebiet durch das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ tangiert.

Eine Beeinträchtigung ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht gegeben.

## 7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Flächen des Plangebiets werden zu Allgemeine Wohngebiete entwickelt. Dabei sollen die vorhandenen Wohngebäude (östliche Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches) miteinbezogen werden.

Die Planung sieht in den Allgemeinen Wohngebieten eine GRZ von 0,4 + 50 % Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vor. Zusätzlich werden Verkehrsflächen festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation führt die Planung zu einer Neuversiegelung von **15.727 m<sup>2</sup>**.

Nachfolgend wird zur Verdeutlichung des Umfangs der Planung, die Flächenbilanz aus dem Kapitel 6 dargestellt.

Tab. 5: Flächenbilanz des Bebauungsplanes „Nächst Neuendorfer Landstraße“

Gebiete bzw. Fläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
<b>Allgemeine Wohngebiete</b>	<b>22.535</b>	<b>87,0</b>
<b>GRZ 0,4 (+ 50 % Überschreitung)</b>	<b>9.014 (+4.507)</b>	<b>34,8 (+17,4)</b>
<i>nicht überbaubar</i>	9.014	34,8
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	<b>3.730</b>	<b>13,0</b>
<b>Gesamt</b>	<b>25.905</b>	<b>100</b>

### 7.2.1 Schutzgut Mensch Baubedingte Beeinträchtigungen

Baubedingte Beeinträchtigungen für den Menschen entstehen durch die Errichtung der Wohnhäuser im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung im Plangebiet. Während der Bauphase sind erhöhte Lärmbelastungen durch Baustellenfahrzeuge zu verzeichnen, die den Siedlungsbereich, vor allem die östliche Wohnsiedlung, vorübergehend stören. Die baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit sind auf Grund der zeitlichen Begrenzung jedoch unerheblich.

### Anlagenbedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Durch die Erweiterung von Bauflächen werden ungenutzte Flächen ausgeräumt und neue private Erholungsräume für den Menschen geschaffen. Demnach kann die anlagenbedingte Beeinträchtigung insgesamt als unerheblich bewertet werden.

Gem. der Straßenlärmkartierung des Landes Brandenburg (Stand 2012) ist von der Emissionsquelle der Nächst Neuendorfer Landstraße (B246) mit Immissionen von  $L_{DEN} > 55 - 70 \text{ dB(A)}$  bis 60 m und  $L_{NIGHT} > 45 - 60 \text{ dB(A)}$  bis ca. 90 m ins Plangebiet zu rechnen. Damit können anlagenbedingte aber auch betriebsbedingte (durch den Straßenverkehr) Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht ausgeschlossen werden.

Es kann aber auch festgehalten werden, je weiter neue Wohnnutzungen von der B246 entfernt liegen, desto weniger sind die Immissionskonflikte. Es ist auch davon auszugehen, wenn entlang der B246 Wohngebäude errichtet werden, bilden diese einen entsprechenden städtebaulichen Lärmschutz (Gebäudekubatur) für die baulichen Anlagen in der sogenannten „zweiten Reihe.“

Dauerhafte Lärmbelastungen können zu Gesundheitsproblemen führen. Jedoch ist nicht klar, ab wann Lärmschwellen Gesundheitsgefahren hervorrufen. Das Bundesverwaltungsgericht setzt regelmäßig folgende Schwellenwerte an:

Tags: 70 dB(A)

Nacht: 60 dB(A).

Im straßennahen Bereich des Plangebietes liegen, wie o.g., Außenlärmpegel vor, die gem. der DIN 18005-1 und die Immissionsgrenzwerte nach 16.BImSchV (vgl. Tab. 1 und 4) überschreiten, jedoch nach der DIN 4109 (Merkblatt zum Schallschutz) keine Anforderungen ergeben, die über den Stand der Technik des baulichen Schallschutzes hinausgehen.

Nichts desto trotz sollte bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, aufgrund der hohen Lärmbelastungen zur Nächst Neuendorfer Landstraße hin, Maßnahmen zum passiven Schallschutz diskutiert werden. Beispielsweise können mit geeigneten Grundrissgestaltungen den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen werden.

Aufgrund, dass sich am straßennahen Bereich die dauerhaften Lärmbelastungen, die zu Gesundheitsproblemen führen können, von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) nicht überschritten werden und demnach gem. DIN 4109 keine Anforderungen ergeben, die über den Stand der Technik des baulichen Schallschutzes hinausgehen, sind Festsetzungen im Bebauungsplan zum passiven Schallschutz nicht unbedingt erforderlich.

Es sollte dennoch den zukünftigen Bauherren dargelegt werden, dass Beeinträchtigungen der Wohnqualität entlang der Nächst Neuendorfer Landstraße durch Immissionen des Verkehrslärmes bestehen können.

Auch der Schutz der Außenwohnbereiche, wie Balkone, Loggien und Terrassen sollten miteinbezogen werden und zur lärmabgewandten Seite der Hauptanlagen ausgerichtet sein.

Aus diesem Grund sollte unter dem Begriff „Immissionsschutz“ folgender textlicher Hinweis aufgenommen werden:

„Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sollte in Gebäuden entlang der B246 „Nächst Neuendorfer Landstraße“ mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen sollte mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume, mit jeweils mindestens einem Fenster zu der lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.

Auch der Schutz der Außenwohnbereiche, wie Balkone, Loggien und Terrassen sollte miteinbezogen werden und zur lärmabgewandten Seite der Hauptanlagen ausgerichtet sein.“

Des Weiteren sollte auch städtebaulich ein größerer Spielraum entlang der B 246 eingeräumt werden. Beispielsweise können durch größere Baufenster die Gebäudestellung den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Unter Berücksichtigung der eben genannten städtebaulichen Maßnahmen, können erhebliche anlagen- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch ausgeschlossen werden.

### **7.2.2 Schutzgut Boden/Fläche Baubedingte Beeinträchtigungen**

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

Bei Einhaltung der allgemein geltenden Regelwerke und von entsprechenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen für das Schutzgut während der Bauphase jedoch reduziert werden. Von erheblichen baubedingten Auswirkungen ist daher nicht auszugehen.

### Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Das Schutzgut Boden wird durch die mögliche Neuversiegelung (Wohnbebauung inklusive Verkehrsflächen) von naturnahem Boden erheblich beeinträchtigt.

Die Berechnung der Neuversiegelung ist den aus den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen (Versiegelung Bestand/Planung).

Tab. 6: Bestand Versiegelung

Art der Fläche	Fläche in m <sup>2</sup>
vorhandene Versiegelung innerhalb des Geltungsbereichs (gem. der Vermessungsgrundlage)	1.524
<b>davon versiegelte Fläche insgesamt</b>	<b>1.524</b>

Tab. 7: Planung Versiegelung

Art der Fläche	Fläche in m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete (WA)	22.535
davon bebaubar mit einer GRZ von 0,4 (+ 50 %)	9.014 (+ 4.07)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.730
<b>davon versiegelte Fläche insgesamt</b>	<b>17.251</b>

Abzüglich der vorhandenen Versiegelung ergibt sich die potenziell maximal mögliche Neuversiegelung von derzeit ca. **15.727 m<sup>2</sup>** (17.251 m<sup>2</sup> – 1.524 m<sup>2</sup>).

Jegliche Bodenversiegelung ist grundsätzlich als erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt zu werten, da hierdurch die vielfältigen Bodenfunktionen (Boden als Filterungs- und Pufferungsmedium, als Grundwasserspeicher, als Lebensraum für Kleinstlebewesen und Grundlage der Nahrungsmittelproduktion) stark und z.T. irreversibel beeinträchtigt werden.

Die Bodenversiegelung beeinflusst außerdem nachhaltig den Wasser- und Klimahaushalt. So stehen vollversiegelte Flächen nicht mehr für die Grundwasserneubildung zu Verfügung und der Boden-Luft-Austausch ist auf Dauer unterbrochen.

Mit der Vollversiegelung werden alle wesentlichen Funktionen des Bodens (lebensraum-, Kreislauf-, ökologische Regelungs-, Archiv- und Nutzungsfunktion) beeinträchtigt oder unterbunden. Die Beeinträchtigung ist demnach erheblich.

### Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind durch die geplanten Wohnbebauungen nicht zu erwarten.

### 7.2.3 Schutzgut Wasser

#### Baubedingte Beeinträchtigungen

Der Baustellenbetrieb erfolgt nach dem Stand der Technik unter Einhaltung geltender Regelwerke. Dies umfasst insbesondere einen sorgfältigen Umgang mit Betriebs- und Kraftstoffen für die eingesetzten Fahrzeuge und Baumaschinen. Unter Beachtung des Stands der Technik und gesetzlicher Bestimmungen geht von den stofflichen Emissionen daher keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser aus.

### Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Funktional sind für das Schutzgut Wasser enge Beziehungen zum Schutzgut Boden vorhanden, da der Boden als Ort der Grundwasserneubildung direkt auf den Wasserhaushalt einwirkt. Im Bereich versiegelter und verdichteter Flächen ist grundlegend von einer

Reduzierung der Infiltrationsrate des Niederschlagswassers auszugehen. Durch die Neuversiegelung kommt es zu einer Reduzierung versickerungsfähiger Oberflächen und damit zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung.

Aufgrund der Möglichkeit, dass das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern ist, wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser jedoch als unerheblich bewertet.

### **Betriebsbedingte Beeinträchtigungen**

Durch die geplanten Wohnnutzungen entstehen keine weiteren Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser.

### **7.2.4 Schutzgut Klima und Luft Baubedingte Beeinträchtigungen**

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

### **Anlagenbedingte Beeinträchtigungen**

Die Versiegelung von bislang offenen Böden und die Häufung von Baumassen zieht immer auch eine Veränderung der klimatischen Verhältnisse (Luftfeuchte, -bewegung und -temperatur) nach sich. Aufgrund der siedlungsgeprägten Strukturen in der Umgebung des Plangebietes (vorhandene Wohnsiedlung) und der hohen Wahrscheinlichkeit, dass die nicht überbauten Flächen als Ziergarten der Wohnbebauungen genutzt werden, ist von keiner Verschlechterung der mikroklimatischen und lufthygienischen Situation auszugehen.

### **Betriebsbedingte Beeinträchtigungen**

Durch das geplante Wohngebiet wird es zu einer geringfügigen Erhöhung der verkehrlichen Nutzung der künftigen Erschließungsstraße kommen. Die geringe Verkehrszunahme bedingt jedoch nur eine unerhebliche betriebsbedingte Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft.

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

Hinsichtlich des Einsatzes regenerativer Energien werden seitens des Bebauungsplanes keine einschränkenden Vorgaben gemacht. So kann unter anderem auch sichergestellt werden, dass Maßnahmen in der nachfolgenden Planungsebene (hier Baugenehmigungsverfahren), die dem Schutzgut Klima/Luft aber auch dem Klimaschutz, zu gute kommen, berücksichtigt werden können.

### **7.2.5 Schutzgut Biotop und Arten Baubedingte Beeinträchtigungen**

#### **Biotop:**

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

wird als gering eingeschätzt. Bei Einhaltung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die Auswirkungen als unerheblich zu bewerten.

### **Anlagenbedingte Beeinträchtigungen**

#### **Biotop:**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **Betriebsbedingte Beeinträchtigungen**

#### **Biotop:**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **Arten:**

### **Bau-, Anlagen- und Betriebsbedingte Beeinträchtigungen**

Ergänzungen erfolgen zum Entwurf des Bebauungsplanes.

## **7.2.6 Schutzgut Landschaftsbild**

### **Baubedingte Beeinträchtigungen**

Das gewohnte Landschaftsbild wird während der Bauzeit durch Baustelleneinrichtungen, Materiallagerflächen, Baumaschinen und Geräte verändert. Allerdings sind diese Beeinträchtigungen temporär und können daher als gering eingeschätzt werden.

### **Anlagenbedingte Beeinträchtigungen**

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Erholung stehen im engen Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch, da die Erholungsfunktion die Merkmale eines Raumes erfasst, die einen Raum als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen definiert und so unter anderem das Landschaftsbild darstellt. Dauerhaft optische Veränderungen gehen insbesondere von der Neuversiegelung aus. Die dafür benötigten Böden und Biotop gehen verloren und beeinträchtigen das Landschaftsbild. Aufgrund der aktuellen Nutzung innerhalb des Plangebietes und, dass das Vorhaben an Siedlungsgebiete anschließt, sich städtebaulich einfügt sowie Rückzugsräume für den Menschen schafft (Wohnnutzungen), können die optischen Veränderungen als geringe Beeinträchtigungen angesehen werden.

Des Weiteren werden durch die getroffenen Anpflanzungsfestsetzungen, wie den 17 Bäume und das innerhalb der allgemeinen Wohngebiete auf 10 % der Grundstücksfläche mindestens 1m breite, freiwachsende Hecken angelegt werden müssen, wird eine Durchgrünung des Wohngebietes angestrebt und ein Übergang zur offenen Feldflur entlang der neuen Siedlungskante ermöglicht. Dies wird als Aufwertung des Landschaftsbildes gewertet.

### **Betriebsbedingte Beeinträchtigungen**

Durch das Vorhaben sind keine betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu befürchten.

## **7.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

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

### **7.2.8 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Eine Prognose über die Risiken für menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, wie zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen, können in der verbindlichen Bauleitplanung schwer abgeschätzt werden. Zu mal die Definition der Begriffe Unfälle und Katastrophen nicht vorherbestimmbar sind.

Aufgrund des Planungszieles des Bebauungsplans „Nächst Neuendorfer Landstraße“, die planungsrechtliche Voraussetzung Wohngebiete zu schaffen, kann von keinem Risiko für die menschliche Gesundheit ausgegangen werden. Des Weiteren sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich zu berücksichtigen.

Durch die geplanten Wohnnutzungen können keine Risiken auf die Umwelt erkannt werden, da die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen, hier eines Bebauungsplanes, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über deren Vermeidung, Ausgleich und Ersatz zu bewältigen sind (siehe Kapitel 9).

Kultur und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden, so können Risiken auf das kulturelle Erbe ausgeschlossen werden.

### **7.2.9 Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen zwischen den einzelnen Schutzgütern**

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

Ebenso kann durch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch mögliche Überbauungen das Naturerleben und somit die Erholung eingeschränkt werden. Dies ist hier jedoch nicht der Fall.

Weitere Ergänzungen erfolgen zum Entwurf des Bebauungsplanes.

### **7.3 Bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne den Bebauungsplan ist davon auszugehen, dass die Bestandssituation im Plangebiet bestehen bleibt. Bei Nichtdurchführung des Vorhabens sind für alle Schutzgüter keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die vorhandenen Flächen weiter anthropogen genutzt werden oder brach liegen bleiben.

Überdies könnte das Plangebiet nicht die gewünschte und städtebauliche Entwicklung erfahren, die bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Zossen vorgesehen ist. Eine Bautätigkeit wäre ohne die verbindliche Bauleitplanung nicht möglich.

### **7.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der vorliegende Standort wird im Flächennutzungsplan der Stadt Zossen bereits als eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit dem Vorhaben wird die von der Stadt angestrebte städtebauliche und geordnete Entwicklung (FNP) nachgekommen.

## **8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

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

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

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

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

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

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

### **8.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen während der Planungsphase**

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

#### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 1**

Minimierung der Versiegelung: Eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

**Weitere Ergänzungen erfolgen zum Entwurf des Bebauungsplanes.**

## **8.2 Bauvorhabenbedingte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

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

### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 2**

Vermeidung von Kontaminationen durch:

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

### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 3**

Materiallagerungen sind auf kleinstmöglicher Fläche zu realisieren.

### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 4**

Auflockerung der durch Baufahrzeuge verdichteten Bereiche durch angepasste Bodenbearbeitung.

### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 5**

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

## **8.3 Nutzungsbedingte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

**Ergänzungen erfolgen zum Entwurf des Bebauungsplanes.**

## **8.4 Artenschutzrelevante vorgezogene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

### **Vorgezogene Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 6**

Bauzeitenregelung nach der Empfehlung des Landschaftsplans der Stadt Zossen:

Als optimaler Baubeginn gilt der Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. jeden Jahres. Bei nicht Beachtung des genannten Zeitfensters, z.B. auf Grund bautechnischen oder vergaberechtlichen Gründen, ist eine artenschutzrechtliche Vorbegehung in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde, hier der Landkreis Teltow-Fläming, vorzunehmen, auf deren Grundlage die Freigabe des Baubereichs oder weitere Auflagen festgelegt werden.

Hierzu wird angemerkt, dass der Eingriffsverursacher gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet ist, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Daher ist bei Vorhaben, die großflächig in den Freiraum eingreifen, zum Schutz von Tieren und Pflanzen eine Bauzeitenbeschränkung unerlässlich. Für die Fällung von Gehölzen gilt ohnehin der § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG, wonach Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden dürfen. Die Gehölzbeseitigung während der Vegetationszeit löst regelmäßig das Tötungs- und Schädigungsverbot des § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG aus.

**Weitere Ergänzungen erfolgen zum Entwurf des Bebauungsplanes.**

### 8.5 Zusammenstellung der erheblichen Konflikte

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

Tab. 8: Zusammenstellung erhebliche Konflikte

Konflikt-Nr.	Art der Beeinträchtigung	Konfliktbeschreibung	Umfang	Dauer und Intensität
<b>Schutzgut Boden</b>				
KV	Bau- und anlagenbedingte Auswirkung	Neuversiegelung von Boden durch geplante Wohnbebauungen und Verkehrsstraßen	15.727 m <sup>2</sup>	Dauerhaft und erheblich
<b>Schutzgut Biotope</b>				
KB1	Bau- und anlagenbedingte Auswirkung	<b>Wird im weiteren Verfahren ergänzt</b>	<b>noch offen</b>	Dauerhaft und erheblich

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### 8.6 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

#### 8.6.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### 8.6.2 Ausgleichsmaßnahmen Schutzgut Boden

Die ermittelte max. Neuversiegelungsfläche von **15.727 m<sup>2</sup>** (KV) ist nach der HVE<sup>8</sup> vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen zur vollständigen Wiederherstellung der beeinträchtigten Funktionen zu kompensieren. Ist eine Entsiegelung in der entsprechenden Größenordnung nicht realisierbar, können die Beeinträchtigungen des Schutzgutes auch durch aufwertende bodenverbessernde Maßnahmen ausgeglichen werden.

Nach Überprüfung sind, neben der vorhandenen Versiegelung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, keine Entsiegelungsflächen innerhalb des Stadtgebietes Zossen verfügbar. Die vorhandene Versiegelung von 1.524 m<sup>2</sup> wird bereits bei der ermittelten max. Neuversiegelung mit angerechnet.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Nächst Neuendorfer Landstraße“ werden durch die textlichen Festsetzungen „Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ bodenverbessernde Maßnahmen vorbereitet, die der ermittelten max. Neuversiegelungsfläche gem. Merkblatt Nr. 6 (Landkreis Teltow-Fläming 2013) durch die Anpflanzung von Laubbäumen pro 50 m<sup>2</sup> Neuversiegelung und der Berücksichtigung der HVE (Flächen für die Hecken im Kompensationsfaktor 1:2) mit angerechnet werden können.

Folgendes wird dazu im Bebauungsplan festgesetzt:

„Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 17 Bäume mit einem Mindestabstand von 20 m zu pflanzen. Hierzu werden die in der Artenliste I aufgeführten Arten empfohlen.“

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete müssen auf 10 % der Grundstücksfläche mindestens 1m breite, freiwachsende Hecken angelegt werden. Je Quadratmeter Hecke sind

<sup>8</sup> HVE – Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg

zwei Sträucher zu pflanzen. Hierzu werden die in der Artenliste II aufgeführten Arten empfohlen.“

Weitere Ergänzungen erfolgen zum Entwurf des Bebauungsplanes.

### **Schutzgut Biotope und Arten**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **8.7 Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes**

Der Bebauungsplan bereitet, wie bereits im Kapitel 9.6.2 „Ausgleichsmaßnahmen“ beschrieben, bodenverbessernde Maßnahmen vor, die für den Eingriff in Natur und Landschaft mit angerechnet werden können.

Folgendes wird dazu im Bebauungsplan festgesetzt:

„Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 17 Bäume mit einem Mindestabstand von 20 m zu pflanzen. Hierzu werden die in der Artenliste I aufgeführten Arten empfohlen.“

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete müssen auf 10 % der Grundstücksfläche mindestens 1m breite, freiwachsende Hecken angelegt werden. Je Quadratmeter Hecke sind zwei Sträucher zu pflanzen. Hierzu werden die in der Artenliste II aufgeführten Arten empfohlen.“

Unter Berücksichtigung des Merkblattes Nr. 6 des Landkreises Teltow-Fläming 2013 können durch die Anpflanzungen von Laubbäumen pro 50 m<sup>2</sup> Neuversiegelung als Kompensation angerechnet werden.

Demnach können durch die Anpflanzungsfestsetzung der 17 Bäume insgesamt 850 m<sup>2</sup> der Neuversiegelung angerechnet werden. Des Weiteren können auf einer Gesamtfläche von 2.253,5 m<sup>2</sup> innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (10 % der Grundstücksflächen der WA) Heckenstrukturen gepflanzt werden.

Weitere Ergänzungen erfolgen zum Entwurf des Bebauungsplanes.

### **8.8 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### 8.9 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Tab. 9: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung						Landschaftspflegerische Maßnahmen			
Ifd. Nr.	Ursache/ Wirkfaktor	vom Eingriff betroffene Schutzgüter	Eingriffssituation			V – Vermeidung, A – Ausgleich, E – Ersatz, M – Minimierung, G- Gestaltung, S- Schutzmaßnahmen			
			Eingriff /Eingriffsnummer	Umfang / Anzahl	Dauer /Intensität/ Faktor	Art und Nr.	Maßnahmenvorschläge	Bedarf und/oder Umfang der Kompensation	Erreichen des Kompensationszieles
1	Bau- /anlagebedingt	Boden	Neuersiegelung von Boden durch geplante Wohnbauungen und Verkehrsstraßen (KV)	15.727 m <sup>2</sup>	dauerhaft / erheblich / 2	E1	Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 17 Bäume zu pflanzen (innerhalb des Geltungsbereiches) (Versiegelungsanrechnung: 1 Baum = 50 m <sup>2</sup> ). <b>17 Bäume = 850 m<sup>2</sup></b>	15.727 m <sup>2</sup> x 2 = <b>31.454 m<sup>2</sup></b>	noch auszugleichen: <b>- 30.604 m<sup>2</sup></b>
							Anpflanzung von Heckenstrukturen auf 10 % der Allgemeinen Wohngebiete (innerhalb des Geltungsbereiches) = <b>2.253,5 m<sup>2</sup></b>	Noch aus- zugleichen : <b>30.604 m<sup>2</sup></b>	noch auszugleichen: <b>- 28.350,5 m<sup>2</sup></b>
							Wird im weiteren Verfahren ergänzt.	Wird im weiteren Verfahren ergänzt.	Wird im weiteren Verfahren ergänzt.
2	Bau- /anlagebedingt	Biotope	Wird im weiteren Verfahren ergänzt.	Wird im weiteren Verfahren ergänzt.	Wird im weiteren Verfahren ergänzt.	E2	Wird im weiteren Verfahren ergänzt..	Wird im weiteren Verfahren ergänzt.	Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **9 Zusätzliche Angaben**

### **9.1 Vorgehensweise zur Umweltprüfung**

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an die Vorgehensweise unter Berücksichtigung der Paragraphen zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Die Erhebung und Auswertung zu den Schutzgütern wurde auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzt. Es konnten auch keine direkt angrenzenden befindlichen Schutzgebiete nachgewiesen werden, die durch das Vorhaben berührt oder beeinflusst werden und eine Ausweitung des Untersuchungsraumes begründen würden.

Zunächst wurde der gegenwärtige Umweltzustand der Schutzgüter verbal-argumentativ beschrieben. Die Informationen zu den jeweiligen Schutzgütern wurden aus dem Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming, dem Landschaftsplan der Stadt Zossen sowie auf digitale Karten des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe und aus dem Umweltbericht des Flächennutzungsplans (FNP) der Zossen entnommen.

Daten zu den Schutzgebieten nach Landesrecht und der „Natura 2000“ wurden ebenfalls aus dem FNP der Zossen entnommen.

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

### **9.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

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

Die wesentliche erhebliche Umweltauswirkung, die die Planung vermuten lässt, ist die Versiegelung von Boden und der damit verbundene Verlust von Biotopen.

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

### **9.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Wird zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

## **IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **10 Stadtplanerische Auswirkung**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden keine weiteren städtebaulichen Auswirkungen erwartet.

Unter Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Zossen sind die betroffenen Flächen bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Auf Grund des Planungszieles Wohnnutzungen zu entwickeln, entspricht das Vorhaben dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Durch das Vorhaben wird eine Abrundung des Siedlungsgebietes erreicht. Damit handelt es sich um eine Arrondierung an den Rändern von bebauten Ortsteilen. Darüber hinaus bleiben die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

### **11 Auswirkungen auf die Umwelt**

#### **Auswirkungen auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter**

Wird zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

### **12 Soziale Auswirkungen**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden weitere Bedürfnisse des Menschen, wie der Erholungsfunktion (Rückzugsräume), Rechnung getragen. Soziale Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

### **13 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen**

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit sind nicht gegeben.

### **14 Auswirkungen auf die Infrastruktur**

Durch die Umsetzung des Vorhabens wird eine Erschließungsstraße geplant. Damit ist die Erschließung der Baugrundstücke gesichert. Wird zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

## V. VERFAHREN

### 15 Verfahrensablauf

#### **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 13.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Nächst Neuendorfer Landstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.03.2019 im Amtsblatt für die Stadt Zossen Nr. 03, 16. Jahrgang ortsüblich bekannt gemacht.

#### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

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

#### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom \_\_\_\_\_. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich \_\_\_\_\_ ihre Stellungnahme an die Stadt Zossen einreichen.

#### **Öffentliche Auslegung**

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

#### **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

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

#### **Satzungsbeschluss**

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

#### **Ausfertigungsvermerk**

Der Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ als Satzung ausgefertigt.

#### **Bekanntmachungsvermerk**

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

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

## VI. RECHTSGRUNDLAGEN / QUELLENVERZEICHNIS

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]).

**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)**, vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01. Februar 2013 ; ber. 16 . Mai 2013 Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16 , [Nr. 5]) .

**Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. IS. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. IS. 3465).

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 Bundesgesetzblatt IS. 1274, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. IS. 2771).

**Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege)** vom 29 . Juli 2009 (BGBl. IS. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. IS. 706).

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

**Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (2017):** Fachinformationssystem. Quelle: <http://www.geo.brandenburg.de>. [Zugriff am 04.05.2020].

**Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2011):** Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen.

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

**Landesimmissionsschutzgesetz – LImSchG** vom 22. Juli 1999 (GVBl. I/99,[Nr.17], S. 386).

**Landkreis Teltow-Fläming (2011):** Landschaftsrahmenplan.

**Stadt Zossen (2016):** Flächennutzungsplan der Stadt Zossen.

**Stadt Zossen (2018):** 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zossen.

**Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm** vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26(1998 S.503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BA nz AT 08.06.2017 B5).

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

**Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**, vom 29. April 2019 (GVBl. II, Nr. 3).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)**, in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. IS. 1057) m. W. v. 13. Mai 2017.

## VII. ANHANG

### 16 Textliche Festsetzungen

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

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerkbestriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

Eine Überschreitung des in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaßes der Firsthöhe baulicher Anlagen (FH) ist durch gebäudetechnische Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen, Schornsteine, etc.) bis zu 0,5 m ausnahmsweise zulässig.

#### 3. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> aufweisen.

#### 4. Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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

##### Minimierung der Versiegelung

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

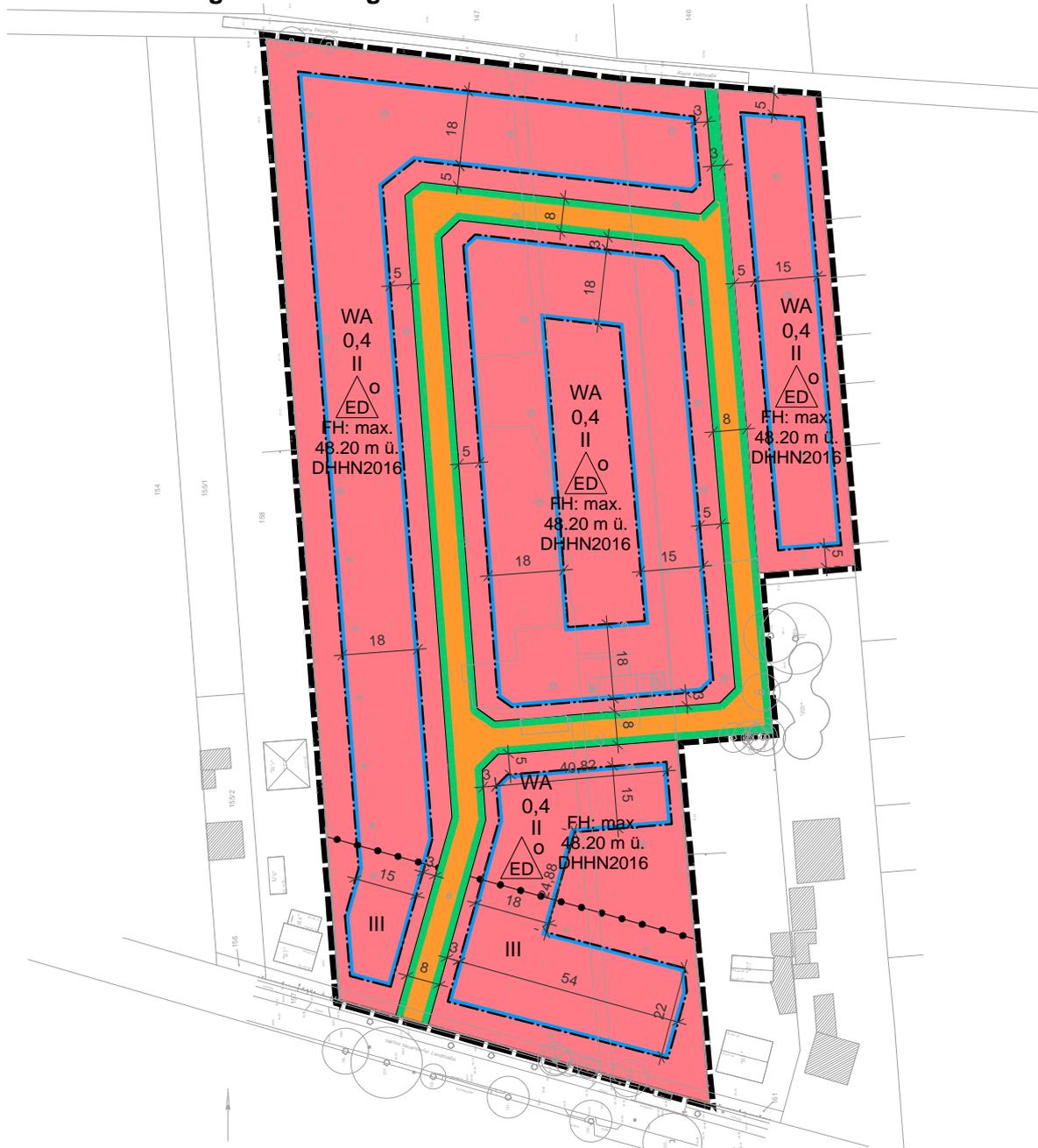
Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätze wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

#### 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 17 Bäume mit einem Mindestabstand von 20 m zu pflanzen. Hierzu werden die in der Artenliste I aufgeführten Arten empfohlen.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete müssen auf 10 % der Grundstücksfläche mindestens 1m breite, freiwachsende Hecken angelegt werden. Je Quadratmeter Hecke sind zwei Sträucher zu pflanzen. Hierzu werden die in der Artenliste II aufgeführten Arten empfohlen.

### 17 Planzeichnung/Festsetzung durch Planzeichen



#### Legende Festsetzungen durch Planzeichen

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

FH in m ü. DHHN2016 Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

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

- o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- ED** Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze** (§ 23 BauNVO)

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie**

##### sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung**
- Bemaßung in Meter**

## **VIII. ANLAGEN**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.