



063/25

Beschlussvorlage
öffentlich

Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan "Wohnen am Stadtpark" in der Stadt Zossen

Organisationseinheit:

Bauamt

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortsbeirat Zossen (Vorberatung)		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Wirtschaft, Energie und Umwelt (Vorberatung)	24.09.2025	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	15.10.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

- den Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnen am Stadtpark“ bestehend aus Planzeichnung, Begründung sowie Anlagen in vorliegender Form
und
- die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) mit der Auslage im Rathaus und der Veröffentlichung im Internet. Die Bekanntmachung erfolgt ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Zossen. Parallel erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf

[X] besteht nicht [] besteht für:

Begründung

Der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Planverfahrens des Bebauungsplanes "Wohnen am Stadtpark" wurde in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 23.01.2019 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen des Vorentwurfes im Zeitraum vom 09.06. bis einschließlich 09.07.2020 statt. Es wurden keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken von den Bürgerinnen und Bürgern geäußert. Der Zeitraum der Offenlage war im Amtsblatt für die Stadt Zossen vom 25.05.2020 bekanntgemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.06.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen wurden in den vorliegenden Entwurf eingearbeitet.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Gesamtkosten:	
Deckung im Haushalt:	☐ Ja ☐ Nein
Finanzierung aus der Haushaltsstelle:	

Anlage/n

1	Planzeichnung
2	Begründung
3	Faunistische Untersuchung
4	Brutvogelfauna
5	FFH-Vorprüfung
6	Überplanung von Waldflächen
7	Abwägungstabelle § 4(1)

Planzeichnung



Planunterlage



Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ____/20__ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Siegel: _____ (öffentlich bestelltes Vermessungsbüro)

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) 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 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).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Die in der Planzeichnung für das allgemeine Wohngebiet WA festgesetzte maximal zulässige Oberkante (OK) hat als Bezugspunkt die Höhe des Kanaldeckels (KD) an der Ecke Friesenstraße und der Straße "Breite" innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche (mit der Bezugshöhe 36.1 m über NHN im DHHN2016).
 - Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen für die Nutzung von solarer Strahlungsenergie.
- Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)**
 - Eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, z.B. mit breitfüßig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätze wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Gestalterische Festsetzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet ist das vierte Vollgeschoss teilweise zurück zu staffeln, dabei darf das Geschoss 75 % der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.

Hinweise

- Abstandsflächen**
Die Abstandsflächen nach der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sind einzuhalten.
- Bauzeitenbeschränkung**
Die Bauzeitfreimachung ist nicht im Zeitraum zwischen 01. März bis 30. September durchzuführen.
- Baumschutzverordnung**
Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist die Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming-BaumSchVO TF) vom 10. Dezember 2013, zuletzt geändert durch die "Erste Verordnung zur Änderung der Verordnung (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming - BaumSchVO TF) vom 23.02.2017, zu beachten.
- Freihaltung von Uferzonen**
An der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich der Notte-Kanal (Gewässer 1. Ordnung). Im Abstand bis 50 m von der Uferlinie dürfen keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden. Von dem Verbot kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die durch die bauliche Anlage entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen, geringfügig sind oder durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden kann oder dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist.
- Artenschutz**
Als Ersatz für den Verlust von Nistmöglichkeiten sind jeweils zwei geeignete Nistkästen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für die Brutvogelarten Zaunkönig und Gartenbaumläufer anzubringen. Vor der Bauzeitfreimachung sind alle betroffenen Bäume (Fällung bzw. Rodung) auf Baumhöhlen (Sommer-, Zwischen und Paarungsquartiere) nach Fledermäusen zu kontrollieren und zu dokumentieren.
- Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen mit einer Tiefe bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze möglich. Bohrungen darüber hinaus werden nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind möglich.

Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

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

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr.06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. April 2019 (GVBl. I/19[Nr. 15]).

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)
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
OK: 16 m	Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) darf ein Höchstmaß von 16 m nicht überschreiten (§ 18 BauNVO)
KD 36.1	Bezugspunkt zur Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) in Meter über Normalhöhennull im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (m über NHN im DHHN2016)

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

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage
	private Grünfläche mit Zweckbestimmung Gehölzstrukturen

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

	Wald
--	------

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

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

sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
z.B. 50	Bemaßung in Meter
	Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes (§ 9 Abs. 6 BauGB) (Außerhalb des Geltungsbereiches, informativ - hier LSG- und FFH-Gebiet -)

Verfahrensvermerke

Aufstellung
Der Aufstellungsbeschluss ist am 23.01.2019 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen gefasst worden.

Stadt Zossen, den
Der Bürgermeisterin

Satzung
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Stadt Zossen, den
Der Bürgermeisterin

Ausfertigung
Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgetriggt.

Stadt Zossen, den
Die Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststungen von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Stadt Zossen am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB damit am in Kraft getreten.

Stadt Zossen, den
Der Bürgermeisterin



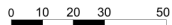


Stadt Zossen

Entwurf

**Bebauungsplan
"Wohnen am Stadtpark" Zossen**

Maßstab 1:1.000 (im Original DIN A1)



Stand: 23. Juni 2025



IDAS Planungsgesellschaft mbH

Goethestr. 18 • 14943 Luckenwalde
Tel: 03371-68957-0
Fax: 03371-68956-29
e-mail: idasgmbh@gmx.de



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

**Begründung
Entwurf**



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

23. Juni 2025

Inhaltsverzeichnis

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

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

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

Tabellen

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

Abbildungen

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

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

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

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

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

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

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

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

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

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

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumliche Lage

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

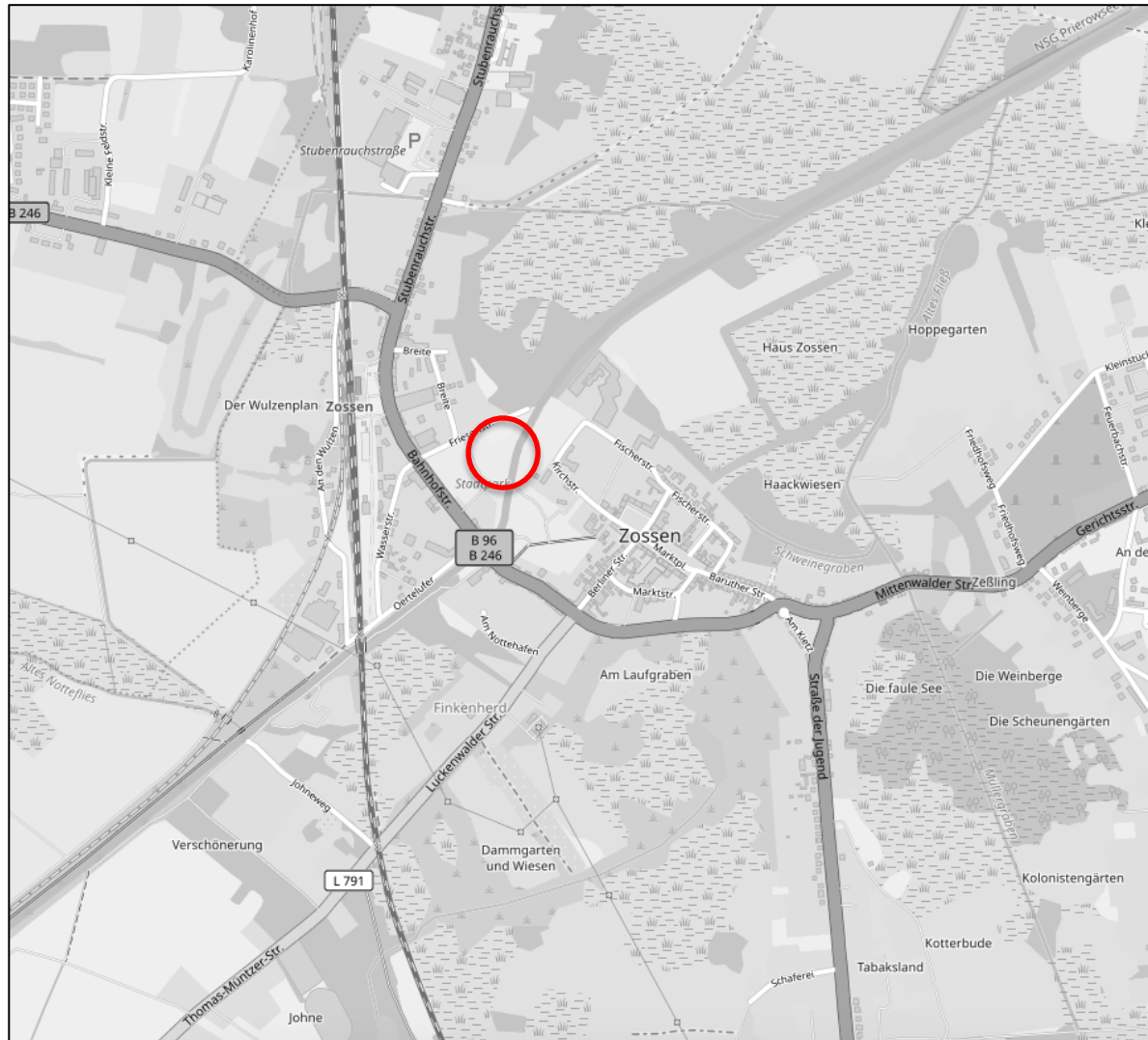


Abb. 1.: Lage des Bebauungsplanes innerhalb des Stadtgebietes Zossen (Ohne Maßstab)
(Quelle: OpenStreetMap – Deutschland)

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes geht aus der Planzeichnung hervor.

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

2.3 Gebiets-/Bestandssituation

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

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

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

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

Tab 1.: Übersicht über die Biotop- und Nutzungstypen

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

§ = geschützte Biotope

Hinweis:

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

2.4 Erschließung

Straßenseitige Erschließung

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

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

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

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

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

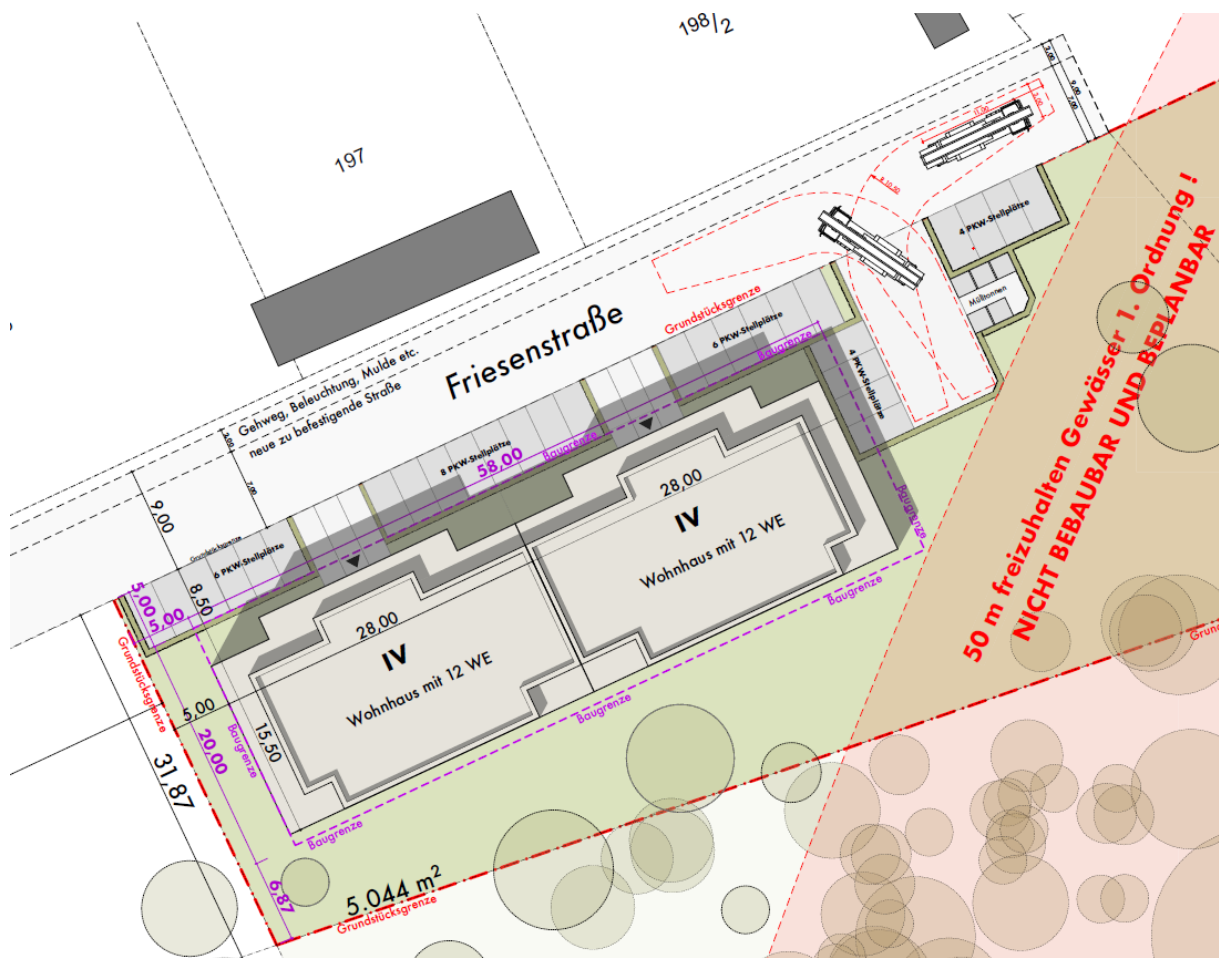


Abb. 2.: Städtebauliche Intention (Konzept)

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

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

Rad- und Fußwege

Separate Rad- und Fußwege sind nicht vorhanden.

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

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

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

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

Löschwasser

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

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

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

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

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

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

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

Elektroenergieversorgung

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

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

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

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

Gasversorgung

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

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

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

2.5 Planunterlage

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

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

Für diesen Bebauungsplan wird erstellter Lageplan mit dem Stand vom März 2019 verwendet, dessen Lagebezug ETRS 89 mit dem Höhenbezug DHHN2016 darstellt.

Die Planzeichnung ist im Maßstab 1 : 1.000 hergestellt.

3 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

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

3.1 Landes- und Regionalplanung

Rechtliche Grundlagen zur Bewertung der Planungsabsicht:

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

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

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

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

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

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

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

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

- Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR: Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.
- Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen.
- Grundsatz aus § 6 Abs. 1 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken.
- Ziel 5.3 LEP HR: Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren Siedlungsflächen
- Ziel 5.6 Abs. 2 und 3 LEP HR: Im Weiteren Metropolenraum sind Oberzentren und 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 innerhalb der Kernstadt Zossen an. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Plangebietes vorhandene Wochenend- und Ferienhäuser. Dementsprechend soll der Bebauungsplan die bestehenden Wochenend- und Ferienhäuser in Wohnnutzungen umwandeln (Z.5.3 LEP HR).

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

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

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

Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 und Teilpläne

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

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

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

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

Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

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

Die Grundfunktionalen Schwerpunkte sind außerhalb von Zentralen Orten festgelegt worden.

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

Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“

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

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

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

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

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

3.2 Landschaftsplan

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

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

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

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



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

3.3 Flächennutzungsplan

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

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

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



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

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

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

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

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

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

3.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

3.4.1 Landschaftsschutzgebiet

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

3.4.2 FFH-Gebiet

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

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

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

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

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

3.4.3 50m Freihaltung Uferzone

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

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

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

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

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

Auf der Planzeichnung erfolgt daher folgender Hinweis:

„Freihaltung von Uferzonen

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

3.4.4 Geschützte Biotope

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

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

3.5 Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

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

3.6 Überschwemmungsgebiete

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

3.7 Denkmalschutz

3.7.1 Bau- und Bodendenkmale

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

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

3.7.2 Technisches Denkmal

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

3.7.3 Gartendenkmal

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

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

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

3.8 Waldflächen

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

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

Tab 2.: Überplante Waldflächen

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

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

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

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

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

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

Eine Umwandlung wurde durch die Forstbehörde in Aussicht gestellt.

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

3.9 Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.10 Artenschutz

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

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

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

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

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

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

Mit der folgenden Vermeidungsmaßnahme können Kollisionsrisiken vermieden werden:

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

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

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

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

Ein entsprechender Hinweis erfolgt auf der Planzeichnung:

Artenschutz:

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

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

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

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

Fledermäuse:

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

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

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

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

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

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

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

Amphibien und Reptilien:

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

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

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

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

Käfer:

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

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

Hinweis:

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

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

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

3.11 Immissionsschutz

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

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

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

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

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

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

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

Verkehrslärm

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

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

3.12 Altlasten

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

3.13 Benachbarte Bebauungspläne

Direkt angrenzend befinden sich keine weiteren Bebauungspläne.

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

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

II. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

4 Planinhalt

4.1 Intention der Planung

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

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

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

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

4.2 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung

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

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

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

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

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

5 Wesentlicher Planinhalt (Festsetzungsumfang)

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

Gesamthöhe baulicher Anlagen

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

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

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

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

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

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

Vollgeschosse und gestalterische Festsetzung

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

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

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

Überbaubare Grundstücksfläche

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

5.3 Bauweise

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

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

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

5.4 Verkehrsfläche

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

Durch die Festsetzung wird die Erschließung sichergestellt.

5.5 Öffentliche und private Grünfläche

Innerhalb des Geltungsbereiches werden zwei Grünflächen festgesetzt.

Öffentliche Grünfläche

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

Die Durchwegungen sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu konkretisieren.

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

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

Private Grünfläche

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

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

5.6 Fläche für Wald

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

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

Geschütztes Biotop:

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

Minimierung von Versiegelung:

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

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

Mit der Festsetzung wird dem Landschaftsplan der Stadt Zossen entsprochen.

5.8 Hinweise

Abstandsflächen

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

Bauzeitenregelung

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

Baumschutzverordnung

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

Freihaltung von Uferzonen

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

Artenschutz

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

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

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

Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen

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

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

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

6 Flächenbilanz

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

Tab 3.: Flächenbilanz

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

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7 Stadtplanerische Auswirkung

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

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

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

8 Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter

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

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

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

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

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

9 Soziale Auswirkungen

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

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

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

10 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit sind nicht gegeben.

11 Auswirkungen auf die Infrastruktur

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

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

Das trifft insbesondere auch auf die Bundesstraße B 96 mit seiner bereits hohen Verkehrsbelastung in Richtung Norden nach Berlin über die Gemeinde Rangsdorf zu. Die Gemeinde Rangsdorf verweist seit längerem auf die Problematik der Überlastung der Bundesstraße B 96 zu den Hauptverkehrszeiten. Durch den stetigen Anstieg der Bevölkerung, nicht nur im Stadtgebiet Zossen, kommt es unter anderem zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommen in den Ortslagen Rangsdorf und Groß Machnow sowie in Dabendorf und Zossen selbst.

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. UMWELTBERICHT

12 Einleitung

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

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

12.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Zielen des Bauleitplans

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

12.2 Art und Umfang des Vorhabens

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

12.3 Bedarf an Grund und Boden

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

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

Tab 4.: Maximale Versiegelung im Geltungsbereich

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

12.4 Erneuerbare Energien und Energieeffizienz

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

13.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

13.1.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung

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

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

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

Bewertung

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

13.1.2 Schutzgut Boden/Fläche

Beschreibung

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

⁶ Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der aktuellen Fassung

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

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

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

Diese Funktionen sind in § 2 Abs. 2 BBodSchG aufgeführt. Für den vorsorgenden Bodenschutz sind die Funktionen Lebensraum-, Regelungs- (Filter – und Speichermedium für den Wasser- und Stoffhaushalt, Reaktionskörper für den Ab- und Umbau von Stoffen) und Archivfunktion von herausragender Bedeutung. Sie kennzeichnen die Rolle des Bodens im Naturhaushalt und sollen bei der 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 „Kalkgleye aus carbonatischem Flusssand über Flusssand vor. Diese Einschätzung bestätigt auch die Bodenkarte des Landschaftsplanes der Stadt Zossen (2013).

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

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

Bewertung

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

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

13.1.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung

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

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

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

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

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

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

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

Bewertung

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

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

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

Im Rundschreiben heißt es:

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

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

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

13.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung

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

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

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

Bewertung

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

13.1.5 Schutzgut Biotop, Wald und Arten

Beschreibung

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

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

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

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

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

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

Brutvögel:

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

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

Tab 5.: Vorkommen der Brutvögel

lfd. Nr.	Artname		RL BB	Häufigkeit	n RP	Ba/Gb	Hö/Ni	Bo	Gw	G
1	Stockente	Anas platyrhynchos		sh	x				●	
1	Ringeltaube	Columba palumbus		sh	2	●				
2	Buntspecht	Dendrocopos major		sh	1		●			
3	Heckenbraunelle	Prunella modularis		h	1			●		
4	Rotkehlchen	Erithacus rubecula		sh	2			●		
5	Nachtigall	Luscinia megarhynchos		h	1			●		
6	Amsel	Turdus merula		sh	2					●
7	Singdrossel	Turdus philomelos		sh	1	●				
8	Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla		sh	1	●				
9	Zilpzalp	Phylloscopus collybita		sh	1			●		
10	Zaunkönig	Troglodytes troglodytes		sh	2		●			
11	Kohlmeise	Parus major		sh	x		●			
12	Sumpfmeise	Parus palustris		mh	1		●			
13	Kleiber	Sitta europaea		h	1		●			
14	Gartenbaumläufer	Certhia brachydactyla		h	1					●
15	Star	Sturnus vulgaris		sh	>3		●			
16	Pirol	Oriolus oriolus		mh	1	●				
17	Buchfink	Fringilla coelebs		sh	2	●				
Abkürzungen sh h mh RL BB Ba/Gb, Hö/Ni, Bo, Gw, G n RP x										
sehr häufige Brutvogelart im Land Brandenburg häufige Brutvogelart im Land Brandenburg mittelhäufige Brutvogelart im Land Brandenburg Art wird in der Roten Liste der Vögel Brandenburgs als gefährdet geführt bevorzugt auf Bäumen/Sträuchern, in Baumhöhlen/Nistkästen, am Boden, am Gewässer, in Gebäude/Nischen brütend Anzahl Revierpaare nicht quantifiziert										

Fledermäuse:

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

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

Amphibien und Reptilien:

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

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

Käfer:

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

Bewertung

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

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

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

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

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

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

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

13.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

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

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

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

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

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

Bewertung

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

13.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

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

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

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

Bewertung

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

13.1.8 Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz

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

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

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

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

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

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

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

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

13.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

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

13.2.1 Schutzgut Mensch

Baubedingte Beeinträchtigungen

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

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

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

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

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Lärmbelastigungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

13.2.2 Schutzgut Boden/Fläche

Baubedingte Beeinträchtigungen

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

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

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

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

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

Tab 6.: Bestand Versiegelung

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

Tab 7.: Planung Versiegelung

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

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

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

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

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

13.2.3 Schutzgut Wasser

Baubedingte Beeinträchtigungen

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

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

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

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

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

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

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

Unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung 2.2:

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

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

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

13.2.4 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 einen 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 und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

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

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

13.2.5 Schutzgut Biotope, Wald und Arten

Baubedingte, Anlagenbedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Biotope/Wald:

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

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

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

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

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

Arten:

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

Brutvögel

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

Mit der folgenden Vermeidungsmaßnahme können Kollisionsrisiken vermieden werden:

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

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

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

Ein entsprechender Hinweis erfolgt auf der Planzeichnung:

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

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

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

Erhebliche Auswirkungen sind durch die genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht gegeben.

Fledermäuse

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

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

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

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

Amphibien und Reptilien

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

Käfer

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

13.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Baubedingte und Anlagebedingte Beeinträchtigungen

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

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

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

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

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

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

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu befürchten.

13.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baubedingte, Anlagenbedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.2.9 Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen zwischen den einzelnen 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. Gleiches gilt für die Erholungsfunktion und die Lebensqualität, welche durch Immissionen (z.B. Lärm) beeinträchtigt werden können. Dies ist jedoch auch hier nicht der Fall.

13.3 Bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

13.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

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

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

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

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

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

Für die zuvor dargestellten bau-, anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen jedes 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 dem § 9 BauGB, beispielsweise als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Des Weiteren kann zur Umsetzung der Ausgleichs-, Ersatz-, Vermeidungs- und Artenschutzmaßnahmen ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Zossen und einem Vorhabenträger oder einem Drittanbieter (Flächenpool, etc.) geschlossen werden.

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

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

14.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen während der Planungsphase

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

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M1

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

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M2

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

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M3

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

14.2 Bauvorhabenbedingte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

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

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M4

Vermeidung von Kontaminationen durch:

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

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 5

Materiallagerungen sind auf kleinstmöglicher Fläche zu realisieren.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 6

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

Auflockerung der durch Baufahrzeuge verdichteten Bereiche durch angepasste Bodenbearbeitung.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 7

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

14.3 Nutzungsbedingte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

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

14.4 Artenschutzrelevante und vorgezogene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M8

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

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

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M9

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

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M10

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

14.5 Zusammenfassung der erheblichen Konflikte

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

Tab 8.: Zusammenfassung erheblicher Konflikte

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

14.6 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

14.6.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Vergleiche Kapitel 14.1 und 14.4.

14.6.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Schutzgut Boden

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

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

Schutzgut Biotope (Wald)

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

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

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

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

⁷ HVE – Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg

Schutzgut Biotope (Bäume)

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

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

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

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

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

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

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

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

14.6.3 Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets

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

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

14.6.4 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

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

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

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

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

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

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

14.7 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Tab 9.: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

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
3	Bau- /anlagebedingt	Biotope	Verlust von ggf. Einzelbäumen	2	dauerhaft / erheblich /Faktor abhängig nach StU & Schadstufen	E4	Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche „Gehölzstrukturen“ sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des WA können auf Teilflächen ggf. gepflanzt werden.	Baum (StU 2m/Kronen 20m) = 1 bis 12 Ersatzbäumen Baum (StU 0,6m/Kronen 5m) = 0 bis 2 Ersatzbäumen	Ermittlung im Baugenehmigungs verfahren

15 Zusätzliche Angaben

15.1 Vorgehensweise zur Umweltprüfung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

Der Bebauungsplan trifft im Besonderen folgende wesentlichen Festsetzungen:

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

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden folgende Gutachten erstellt:

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

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

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

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

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

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

Boden:

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

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

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

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

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

Biotope:

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

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

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

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

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M1

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

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M2

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

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M3

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

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M4

Vermeidung von Kontaminationen durch:

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

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 5

Materiallagerungen sind auf kleinstmöglicher Fläche zu realisieren.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 6

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

Auflockerung der durch Baufahrzeuge verdichteten Bereiche durch angepasste Bodenbearbeitung.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 7

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

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M8

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

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

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M9

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

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M10

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

V. VERFAHREN

16 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

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

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

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

Öffentliche Auslegung

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

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

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

Satzungsbeschluss

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

Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan wurde am _____ als Satzung ausgefertigt.

Bekanntmachungsvermerk

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

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

VI. RECHTSGRUNDLAGEN / QUELLENVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

Stadt Zossen (2016): Flächennutzungsplan der Stadt Zossen.

Stadt Zossen (2016): Landschaftsplan der Stadt Zossen.

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

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

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

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

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

Quellen

Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming in der aktuellen Fassung.

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

BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Passeres. Aula Wiesbaden

MÄDLow, W. U. T. RYSLAVY (2008): Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg. Naturschutz u. Landschaftspflege in Brandenburg 17 (4) 2008

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz in der aktuellen Fassung.

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz in der aktuellen Fassung.

Brandenburgisches Wassergesetz in der aktuellen Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz in der aktuellen Fassung.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wasserhaushaltsgesetz in der aktuellen Fassung.

VII. ANHANG

17 Textliche Festsetzungen

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

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

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

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

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

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

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

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

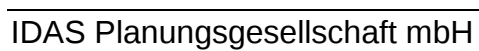
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

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

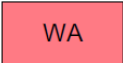
5. Gestalterische Festsetzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

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



19 Legende zur Planzeichnung

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

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

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

 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

 öffentliche Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
Parkanlage

 private Grünfläche mit Zweckbestimmung
Gehölzstrukturen

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

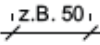
 Wald

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

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

sonstige Planzeichen

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

 z.B. 50,1
Bemaßung in Meter

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

VIII. ANLAGE

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

Stadtpark Zossen

Faunistische Erfassung und Biotopkartierung



Stadtpark Zossen

Faunistische Erfassung und Biotopkartierung

Artengruppen: Fledermäuse · Reptilien · Amphibien · xylobionte
Käfer

Auftraggeber: **IDAS Planungsgesellschaft mbH**
Goethestraße 18
14943 Luckenwalde

Bearbeitung: **Natur+Text GmbH**
Forschung und Gutachten
Friedensallee 21
15834 Rangsdorf
Tel. 033708 / 20431
info@naturundtext.de
www.naturundtext.de



Dipl.-Biol. Jennifer Krowiorz

Projektnummer: 19-116(a)G

Rangsdorf, 22. Oktober 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Aufgabenstellung	5
2	Beschreibung des Untersuchungsgebietes	5
3	Biotop- und Nutzungstypen	7
3.1	Methodik	7
3.2	Ergebnisse	7
4	Fledermäuse	10
4.1	Methodik	10
4.2	Ergebnisse	10
4.2.1	Artenspektrum	10
4.2.2	Quartiere	12
5	Herpetofauna	14
5.1	Methodik	14
5.2	Ergebnisse	14
6	Xylobionte Käfer	17
6.1	Methodik	17
6.2	Ergebnisse	17

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht über die Biotop- und Nutzungstypen	7
Tabelle 2: Nachgewiesene Fledermausarten mit Angabe des Schutzstatus sowie Angabe der Gefährdung	11
Tabelle 3: Ergebnisse der Transektbegehungen mit Detektor	12
Tabelle 4: Erfasste Amphibien- und Reptilienarten mit Schutzstatus	15

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes	6
Abbildung 2: Biotop- und Nutzungstypen	9
Abbildung 3: Baumhöhle in einer Weide	12
Abbildung 4: Gartenlaube mit Wellblechdach	12
Abbildung 5: Spaltenstrukturen im Dachbereich	13
Abbildung 6: Gartenlaube mit offener Fensterscheibe und Fensterläden	13
Abbildung 7: Temporäres Kleingewässer	15
Abbildung 8: Liegendes Altholz, Starkholz	15
Abbildung 9: Alte Weide mit Reisighaufen als Winterquartier	16
Abbildung 10: Spechthöhle außerhalb der Bearbeitungsreichweite (Leiterhöhe: 4 m)	18
Abbildung 11: Astabriss, nach oben offen	18
Abbildung 12: Stammschädigung über die gesamte Stammlänge	18
Abbildung 13: Auslaufender Mulmkörper	18

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluss vom 23.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) „Wohnen am Stadtpark“ in Zossen befürwortet. Der B-Plan soll auf der Grundlage von § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes.

Im Zuge der Flächenentwicklung und der zukünftigen Nutzung ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen. Um die möglichen Auswirkungen und Beeinträchtigungen abzuschätzen erfolgte eine Bestandserfassung der floristischen und faunistischen Ausstattung des Geltungsbereiches. Neben einer ausführlichen Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen fanden folgende Artengruppen Berücksichtigung bei der Untersuchung:

- Fledermäuse,
- Amphibien,
- Reptilien und
- Xylobionte Käfer.

Der nachfolgende Bericht dokumentiert die im Jahr 2019 erfolgten Kartierungen hinsichtlich Methodik und Ergebnisse.

2 Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Der Geltungsbereich des B-Planes „Wohnen am Stadtpark“ in Zossen (Landkreis Teltow-Fläming) erstreckt sich südlich der Friesenstraße bis zum Nottekanal und umfasst eine Fläche von rund 12.500 qm. Es soll eine Wohnnutzung entlang der Friesenstraße in dem Bereich ermöglicht und gesichert werden, der bereits größtenteils mit Wochenend- und Ferienhäusern bebaut ist. Eine Nutzung der Grundstücke und Gebäude liegt aktuell nicht mehr vor.

Das Untersuchungsgebiet zwischen Friesenstraße und Nottekanal ist überwiegend mit alten, heimischen Laubgehölzen frischer bis feuchter Standorte bestockt, sodass das Areal entlang des Nottekanals (außerhalb der bebauten Fläche) als bewaldet charakterisiert werden kann.

Südlich bzw. südwestlich an den Planungsraum angrenzend befindet sich eine öffentliche Grünfläche und der Stadtpark Zossen, welcher bis an die Bundesstraße 96 heranreicht.

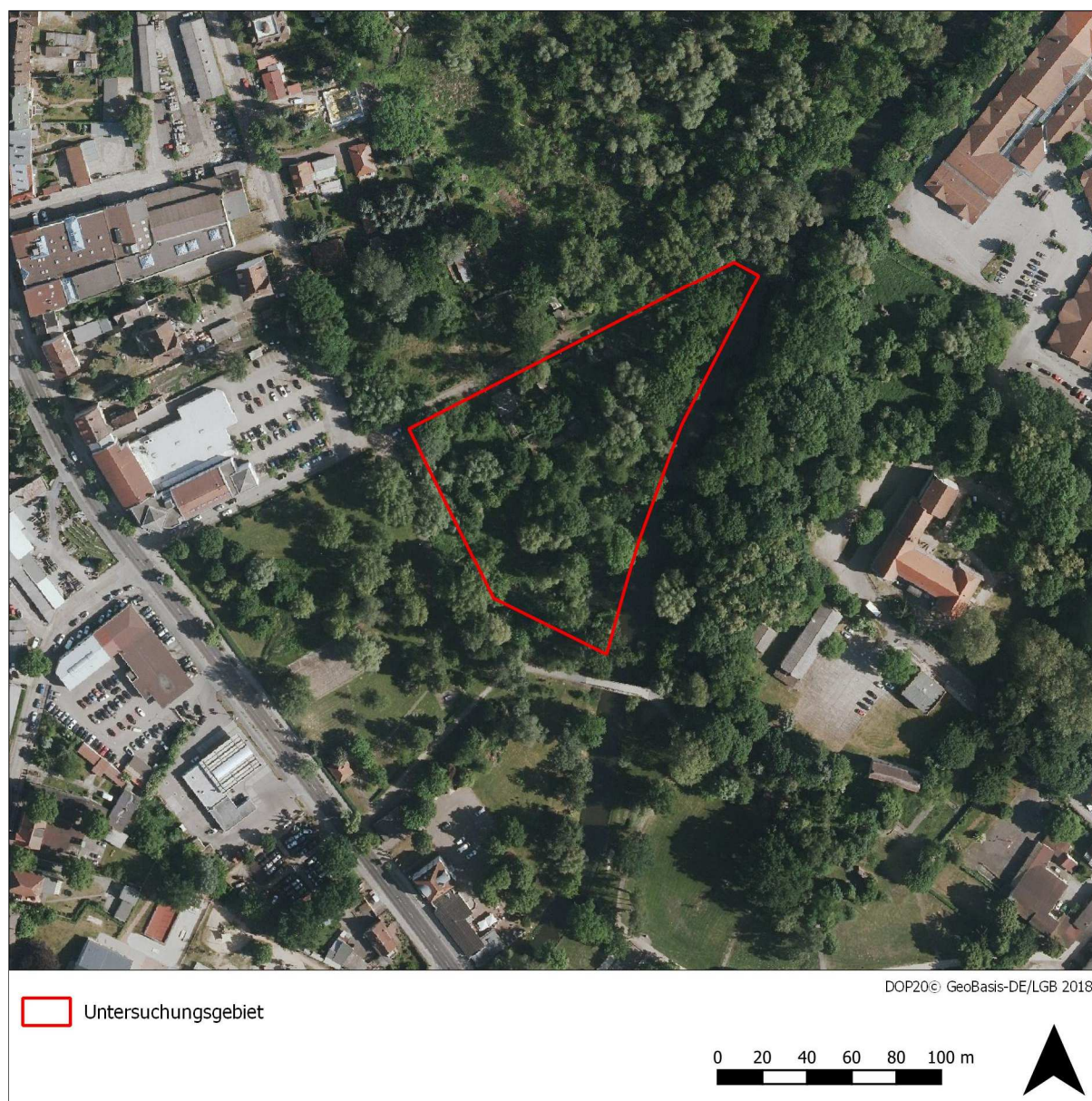


Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes

3 Biotop- und Nutzungstypen

3.1 Methodik

Die Biotop- und Nutzungstypen wurden nach standardisierter Methodik (Kartierintensität B, Biotopkartierung Brandenburg (2007; 2011; 2004) aufgenommen und verortet. Die erfassten Biotope werden über den Zifferncode der Biotop- und Nutzungstypen charakterisiert. Bei der Ansprache der Biotoptypen wurde die Biotopschutzverordnung Brandenburgs (MLUV, 2006) berücksichtigt und der Schutzstatus in den Ergebnissen aufgeführt. Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG sind durch die Angabe des entsprechenden Paragraphen in der nachfolgend aufgeführten Tabelle 1 gekennzeichnet.

3.2 Ergebnisse

Im Geltungsbereich des B-Planes „Wohnen am Stadtpark“ wurden insgesamt sieben Biotope in fünf verschiedenen Biotop- und Nutzungstypenklassen kartiert. Dominiert wird das Untersuchungsgebiet einerseits von naturnahen Laubwäldern mit heimischen Baumarten frischer bis feuchter Standorte (Codes: 08110, 08292) und andererseits von mit mittelalten bis alten Bäumen bestockten Wochenendgrundstücken (Code: 102502).

Zwei der abgegrenzten Biotope unterliegen dem gesetzlichen Schutz gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG. Hierbei handelt es sich um einen Erlen-Eschen-Wald entlang des Nottekanals (Code: 08110) sowie um ein temporär wasserführendes Kleingewässer im Bereich der Wochenendgrundstücke (Code: 02132). Aufgrund der geringen Flächengröße des Gewässers wird es in der nachfolgenden Karte (Abbildung 2) lediglich als Punktbiotop mit geschätzter Flächengröße aufgeführt. Insgesamt nehmen die geschützten Biotope eine Fläche von ca. 2.850 qm ein.

Eine Übersicht über die kartierten Biotop- und Nutzungstypen geben die Tabelle 1 sowie die nachfolgende Abbildung 2.

Tabelle 1: Übersicht über die Biotop- und Nutzungstypen

Biotop-code	Kurztext	Schutz	Anzahl	Fläche [m²]
1 - Fließgewässer				
0113202	Gräben, naturnah, beschattet, trockengefallen oder nur stellenweise wasserführend		1	459
2 - Standgewässer				
02132	temporäre Kleingewässer, naturnah, beschattet	§	1	30
3 - Wälder und Forsten				
08110	Erlen-Eschen-Wälder	§	1	2.817
08292	naturnahe Laubwälder und Laub-Nadel-Mischwälder mit heimischen Baumarten frischer u./o. reicher Standorte		2	5.325

Biotop-code	Kurztext	Schutz	Anzahl	Fläche [m ²]
4 – Grün- und Freiflächen				
102502	Wochenend- und Ferienhaussiedlung, mit Bäumen		1	3.671
5 - unbefestigte Wege				
12651	unbefestigter Weg		1	165
Summe		2	7	12.467

Geschützte Biotope

02132 temporär wasserführendes Kleingewässer

Das von Weiden beschattete Kleingewässer kann als naturnah beschrieben werden. Es war im Frühjahr und Frühsommer noch wasserführend. Im späteren Jahresverlauf ist es jedoch trockengefallen. Im Juni 2019 wies es noch eine Wassertiefe von ca. 30 cm auf und wurde von der Ufer-Segge (*Carex riparia*) gesäumt (siehe Abbildung 7). Kleinflächig wurde die Wasseroberfläche von einer Schwimmdecke mit *Lemna minor* (Kleine Wasserlinse) bedeckt.

Ob es sich bei dem Gewässer um ein künstlich angelegtes, jedoch naturnahes Gewässer im Sinne eines Gartenteiches oder um eine natürliche, temporär wasserführende Geländesenke handelt, kann an dieser Stelle nicht mit Sicherheit bestimmt werden. Fische wurden zum Zeitpunkt der Untersuchung nicht festgestellt.

Das temporär wasserführende Kleingewässer stellt einen (Teil-) Lebensraum für verschiedene Amphibien- und Reptilienarten dar. Insbesondere für Erdkröten kann es als Reproduktionsgewässer gewertet werden. Die Art zählt zu den sog. Frühlaichern und ihre Larven weisen eine relativ kurze Entwicklungsdauer von 2-4 Monaten auf. Die Jungtiere der Erdkröten verlassen je nach Witterung bereits im Juni / Juli die Laichgewässer.

Temporär wasserführende Kleingewässer mit entsprechender Ausstattung an Pflanzen- und Tierarten gelten als geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG.

08110 Erlen-Eschen-Wald

Der schmale Waldbereich zwischen den Wochenendgrundstücken und dem Nottekanal wird von überwiegend alten Eschen und mittelalten Erlen dominiert. Zudem treten im südlichen Bereich vereinzelt sehr alte Baumweiden (*Salix spec.*) auf. Der Erlen-Eschen-Wald stockt auf einem mäßig feuchten bis feuchten Anmoorstandort. Die Krautschicht wird vom Drüsigen Springkraut (*Impatiens glandulifera*, Neophyt) dominiert, weitere krautige Arten sind z. B. Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und Frühlings-Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*). Die Kraut- und Bodenschicht weist starke Störungen durch Wühlschäden des Schwarzwildes (*Sus scrofa*) auf.

Alle Bruch-, Sumpf- und Moorwälder unterliegen dem gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG. Eine Zugehörigkeit zu dem prioritären FFH-Lebensraumtyp 91E0 liegt jedoch nicht vor.



Abbildung 2: Biotop- und Nutzungstypen

4 Fledermäuse

4.1 Methodik

Zur Erfassung der Fledermausfauna sowie von Aktivitätsschwerpunkten der Artengruppe wurden sowohl im Bereich der Wochenend- und Ferienhäuser und des Stadtparkes als auch entlang des Nottekanals als Leitstruktur Detektoruntersuchungen durchgeführt. Die Kartierungen fanden am 25. Juli 2019, 01. August 2019 und am 04. September 2019 statt.

Witterungsverhältnisse

25.07.2019, 20-22.30 Uhr:	27°C, klar, trocken, Windstärke 2 Bft; Sonnenuntergang: 21.09 Uhr
01.08.2019, 19.30-23 Uhr:	19°C, klar bis wolzig, trocken, Windstärke 1 Bft; Sonnenuntergang: 20.58 Uhr
04.09.2019, 18.30-21.30 Uhr:	18°C, klar, trocken, Windstärke 1 Bft; Sonnenuntergang: 19.48 Uhr

Alle bioakustischen Aufnahmen wurden mit Ultraschalldetektoren (Batlogger M der Firma Elekon AG) durchgeführt. Die Geräte der neuesten Generation ermöglichen Aufzeichnungen über das gesamte relevante Frequenzspektrum heimischer Fledermausarten zur anschließenden Analyse am PC mittels spezieller Analysesoftware sowie eine dauernde Verortung der Aufzeichnungen mittels GPS.

Alle Rufsequenzen wurden manuell analysiert und eine Differenzierung soweit wie möglich bis auf Artniveau vorgenommen. Hierzu wurde das Programm BatExplorer (Fa. Elekon, aktuelle Version 1.11.4) verwendet, welches die Darstellung der Rufe in Sonagramm- und Oszillogrammform sowie die Messung und Berechnung von Parametern und somit die manuelle Rufanalyse ermöglicht. Die Genauigkeit der Rufanalyse ist dabei begrenzt. Für bestimmte Arten bzw. Gattungen (etwa *Myotis*, *Plecotus*) oder in bestimmten Flugsituation (Jagd, Feinortung) ist eine genaue Determination nicht oder nur eingeschränkt möglich. In solchen Fällen wurde soweit wie möglich unterschieden, etwa in Gattungen oder Ruftypgruppen wie die *Nyctaloiden*. Unter *Nyctaloid* sind die sich in manchen Situationen stark ähnelnden und nicht immer eindeutig zu unterscheidenden Rufe der Gattungen *Eptesicus*, *Nyctalus* und *Vespertilio* zusammengefasst. Rufsequenzen von Fledermäusen, die insgesamt zu leise für eine Analyse waren, wurden als *Chiroptera* spec. festgehalten. Zur Problematik der Artbestimmung anhand der Ortungsrufe sei u. a. auf PARSONS & JONES (2000), RUSSO & JONES (2002), SKIBA (2009) und OBRIST et al. (2004) verwiesen.

4.2 Ergebnisse

4.2.1 Artenspektrum

Im Zuge der Detektorbegehungen wurden sieben Fledermausarten im Projektgebiet nachgewiesen (vgl. Tabelle 2): Mopsfledermaus, Breitflügelfledermaus, Kleinabendsegler, Abendsegler, Rohrfledermaus, Zwergfledermaus und Mückenfledermaus. Zudem konnten vereinzelte Rufsequenzen der Gattungen *Myotis* und *Nyctalus* sowie der Gruppe der Nyctaloiden nicht näher bestimmt werden (vgl. Tabelle 3). Bei der Gattung *Myotis* zählen

aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Untersuchungsgebietes insbesondere die Arten Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*) und Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*) zum potentiellen Artenspektrum. Die Gattung *Nyctalus* ist nachweislich mit den beiden möglichen Arten Kleinabendsegler und Abendsegler im Gebiet vertreten. Die nyctaloiden Rufe sind wahrscheinlich letzteren oder der Breitflügelfledermaus zuzuordnen.

Tabelle 2: Nachgewiesene Fledermausarten mit Angabe des Schutzstatus sowie Angabe der Gefährdung

	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	FFH	GS	RL Dtl.
I Gattung Barbastella					
1	Mopsfledermaus	<i>Barbastella barbastellus</i>	II, IV	§§	2
II Gattung Eptesicus					
2	Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	IV	§§	G
III Gattung Myotis					
3	<i>Myotis spec.</i>	<i>Myotis spec.</i>	IV	§§	
IV Gattung Nyctalus					
4	Kleinabendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	IV	§§	D
5	Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	IV	§§	V
V Gattung Pipistrellus					
6	Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	IV	§§	*
7	Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	IV	§§	*
8	Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	IV	§§	D

FFH - Schutz nach der FFH-Richtlinie (Anhänge):

II - für die Art sind Schutzgebiete auszuweisen; IV - streng geschützte Art
Quelle: (FFH-RL, 1992)

RL Dtl. - Rote Liste Deutschland 2009:

0 - ausgestorben oder verschollen; 1 - vom Aussterben bedroht; 2 - stark gefährdet; 3 - gefährdet; G - Gefährdung unbekannten Ausmaßes; R - extrem selten; V - Arten der Vorwarnliste; D - Daten unzureichend; * - ungefährdet

Quelle: (MEINIG, BOYE, & HUTTERER, 2009)

Gesetzlicher Schutzstatus (BNatSchG) 2017:

§ - besonders geschützt, §§ - streng geschützt

Quelle: (BNatSchG, 2009A)

Im Rahmen der Transektbegehungen konnten insgesamt 315 Rufaufnahmen erfasst werden. Mit Abstand häufigste Art war dabei die Zwergfledermaus mit 255 Rufkontakten, gefolgt von der Breitflügelfledermaus mit 29 Rufkontakten und dem Abendsegler mit 11 Rufkontakten (Tabelle 3). Alle weiteren Arten wiesen mit max. 4 Rufkontakten pro Begehung eine deutlich geringe Aktivität auf.

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

Tabelle 3: Ergebnisse der Transektbegehungen mit Detektor

Datum	Mopsfledermaus	Breitflügelfledermaus	<i>Myotis spec.</i>	Kleinabendsegler	Abendsegler	<i>Nyctalus spec.</i>	Rauhautfledermaus	Zwergfledermaus	Mückenfledermaus	Nyctaloid	Summe gesamt
25.07.2019	-	22	1	1	-	-	1	54	-	2	81
01.08.2019	-	1	1	2	5	1	-	68	2	-	80
04.09.2019	1	6	1	4	6	-	3	133	-	-	154
Summe	1	29	3	7	11	1	4	255	2	2	315

4.2.2 Quartiere

Nach der Auswertung der vorliegenden Daten (Rufanalyse der ersten Detektorbegehung) liegen keine Hinweise auf das Vorkommen einer Wochenstube im Geltungsbereich des B-Planes vor. Strukturen, die als Sommer-, Zwischen und Paarungsquartiere von Einzeltieren (z. B. Zwergfledermaus) genutzt werden können, sind vielfach vorhanden (z. B. Baumhöhlen, lose Rindenstrukturen sowie verschiedene Strukturen im Bereich der vorhandenen Gebäude, siehe Abbildung 3 bis Abbildung 6).

Zwerg- und Breitflügelfledermaus zählen zu den typischen gebäudebewohnenden Arten und kommen vermutlich aus den angrenzenden Wohngebieten zur Jagd ins Untersuchungsgebiet. Abendsegler und Kleinabendsegler beziehen meist in Baumhöhlen Quartier und legen zur Jagd auch größere Strecken zurück.

**Abbildung 3: Baumhöhle in einer Weide****Abbildung 4: Gartenlaube mit Wellblechdach**



Abbildung 5: Spaltenstrukturen im Dachbereich



**Abbildung 6: Gartenlaube mit offener Fenster-
scheibe und Fensterläden**

5 Herpetofauna

5.1 Methodik

Zur Erfassung der Amphibien und Reptilien fand am 10.05.2019 eine Übersichtsbegehung statt, bei der der Geltungsbereich des B-Planes „Wohnen am Stadtpark“ in Zossen in Augenschein genommen wurde. Im Zuge der Begehung wurden die potentiellen Laichgewässer und Landlebensräume von Amphibien sowie die potentiellen Reptilienlebensräume unscharf auf einer analogen Arbeitskarte abgegrenzt, ein potentielles Artenspektrum aufgestellt und erste Arten nachgewiesen. Die Übersichtsbegehung beinhaltet somit auch den ersten Erfassungstermin der Herpetofauna.

Im Geltungsbereich wurde eine halbquantitative Kartierung der Amphibienbestände durchgeführt. Hierzu wurden die vorhandenen, z. T. temporären Kleinstgewässer und Gräben nach Amphibien abgesucht und zusätzlich bekeschert (Erfassung von Molchen und Larven). Zudem wurden die Froschlurche an den Gewässern akustisch verhört. Soweit möglich, wurde bei den adulten Tieren zwischen Männchen und Weibchen differenziert.

Der gezielten Suche nach Reptilien waren regelmäßige, systematische Geländebegehungen gewidmet. Während der Begehungen wurden potenzielle Sonnplätze (vegetationsfreie Flächen, die Vegetation überragende Strukturen) und Tagesverstecke (auf dem Boden liegende Steine, Bretter, Sperrmüll etc.) kontrolliert.

Die Erfassungen der Amphibien und Reptilien erfolgten bei Witterungsverhältnissen, die eine hinreichende Aktivität der Lurche, Eidechsen und Schlangen erwarten ließen. Die Untersuchungen fanden an den folgenden drei Termine statt: 10.05.2019, 23.05.2019, 12.06.2019.

Witterungsverhältnisse

10.05.2019, 15 Uhr:	15°C, bedeckt, Windstärke 2-3 Bft; morgens leichter Regen
23.05.2019, 12 Uhr:	17°C, heiter bis sonnig, Windstärke 1-2 Bft, in der Nacht zum 23.05. leichter Regen
12.06.2019, 9 Uhr:	21°C, sonnig, Windstärke 1 Bft, in der Nacht zum 12.06. Schauer

5.2 Ergebnisse

Im Rahmen der Untersuchungen wurden die Amphibienarten Moor- (*Rana arvalis*) und Teichfrosch (*Pelophylax esculentus*) sowie die Erdkröte (*Bufo bufo*) erfasst. Bei den nachgewiesenen Reptilien handelt es sich um die Ringelnatter (*Natrix natrix*) und die Blindschleiche (*Anguis fragilis*). Erdkröte, Moor- und Teichfrosch sowie die Ringelnatter wurden im Bereich des kartierten Kleingewässers (Code: 02132) beobachtet. Die Blindschleiche wurde im Bereich eines Komposthaufens auf einem der Gartengrundstücke kartiert.

Bei allen angetroffenen Tieren handelte es sich um adulte Exemplare, Jungtiere wurden nicht nachgewiesen. Eine Reproduktion, insbesondere der Erdkröte, wird im Geltungsbereich des B-Planes als wahrscheinlich erachtet. Als potentielles Laichgewässer kann das temporär wasserführende Kleingewässer angesehen werden (siehe Abbildung 7). Platz zur Überwinterung steht für alle Amphibien- und Reptilienarten in ausreichendem Maße zur

Verfügung. Eine Überwinterung kann in den vorhandenen Laub- und Komposthaufen oder im Bereich der aufgelassenen Gebäude und Geräteschuppen bzw. Gewächshäuser der Wochenendgrundstücke sowie unter liegendem Totholz und Reisig der bewaldeten Areale stattfinden (siehe Abbildung 8 und Abbildung 9).

Die nachfolgende Tabelle 4 führt die genannten Arten auf und enthält Angaben zu deren landes- und bundesweiter Gefährdung. Ferner werden der Schutzstatus laut FFH-Richtlinie und gemäß Bundesartenschutzverordnung dargestellt.

Tabelle 4: Erfasste Amphibien- und Reptilienarten mit Schutzstatus

Art	Rote Liste		FFH-RL	Schutz gem. BNatSchG/ BArtSchV
	Deutschland	Brandenburg		
Amphibien				
Moorfrosch	3	*	IV	§§/§
Teichfrosch	*	**	V	§/§
Erdkröte	*	*	-	§/§
Reptilien				
Ringelnatter	V	3	-	§/§
Blindschleiche	**	*	-	§/§

Erläuterungen

FFH-RL = Richtlinie 92/43/EWG (1992)

BNatSchG = Bundesnaturschutzgesetz (2009a)

BArtSchV = Bundesartenschutzverordnung (2005)

Rote Liste der Amphibien Deutschlands (Kühnel, Geiger, Laufer, Podloucky, & Schlüpmann, 2009b)

Rote Liste der Amphibien Brandenburgs (Schneeweiß, Krone, & Baier, 2004)

Rote Liste der Reptilien Deutschlands (Kühnel, Geiger, Laufer, Podloucky, & Schlüpmann, 2009a)

Rote Liste der Reptilien Brandenburgs (Schneeweiß et al., 2004)

Gefährdungskategorien der Roten Listen:

3 = gefährdet

V = Vorwarnliste

* = ungefährdet

** = mit Sicherheit ungefährdet

Schutzstatus nach BArtSchV:

§ = besonders geschützt

§§ = streng geschützt



Abbildung 7: Temporäres Kleingewässer



Abbildung 8: Liegendes Altholz, Starkholz



Abbildung 9: Alte Weide mit Reisighaufen als Winterquartier

6 Xylobionte Käfer

6.1 Methodik

Die Begutachtung der potentiellen Brutbäume von Eremit (*Osmoderma eremita*) und Heldbock (*Cerambyx cerdo*) erfolgte am 16. August 2019. Dabei wurden alle Bäume mit einem Bruthöhendurchmesser (BHD) > 60 cm bzw. bei offensichtlicher Eignung auch Bäume mit BHD < 60 cm angelaufen und auf Höhlungen, Astabrisse, offene Stämme oder andere Schädigungen sowie auf Fraßgänge und Schlupflöcher hin untersucht. Eine detaillierte Betrachtung der Strukturen erfolgte bis zu einer Höhe von ca. 4 m (Leiterhöhe) unter zur Hilfenahme eines analogen Endoskopes. Darüber hinaus wurden relevante Strukturen mittels eines Fernglases in Augenschein genommen.

Bei einem Vorkommen von erreichbarem Mulm wurde dieser nach Kotpillen, Puppenwiegen, Larven, Resten bzw. lebenden Imagines durchsucht. Es wurde bei größeren Mulmvorkommen innerhalb von Höhlungen auf eine schonende Suche geachtet und der durchsuchte Mulm verblieb an Ort und Stelle, um eine Schädigung von Tieren zu vermeiden.

Da der Heldbock vornehmlich Eichen besiedelt, lag für diese xylobionte Käferart der Fokus der Untersuchung auf alte Eichen-Arten (Stiel-, Trauben- und Roteichen), insbesondere im Bereich der Wochenendgärten.

6.2 Ergebnisse

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

Im Bereich der Wochenendgärten und kartierten Wälder wurden vielfach für Eremit und Heldbock potentiell geeignete Altbäume (Eschen, Weiden, Espen und Eichen) vorgefunden. Vorhandene Höhlungen (überwiegend ausgefaulte Astabschnitte und Spechthöhlen), Astabrisse, offene Stämme oder andere Schädigungen sowie Schlupflöcher verschiedener Käferarten wurden genauer betrachtet, sofern sich diese im Bereich der Leiterhöhe befanden. Hierbei wurden keine eindeutigen Spuren einer Besiedlung wie Kotpillen, Puppenhüllen, Käferreste (Chitinpanzerreste) oder die für den Heldbock typischen Schlupflöcher und / oder Fraßgänge festgestellt. Für den Eremiten ausreichend große Mulmkörper wurden ebenso mehrfach im Bereich der Stammfüße vorgefunden. Kotpillen wurden hingegen nicht nachgewiesen, sodass in diesen Fällen eine Besiedlung als unwahrscheinlich gilt. Eine Besiedlung durch den Eremiten kann zudem mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, wenn die betreffenden Stamm- / Astabschnitte (weit) nach oben offen sind (siehe Abbildung 11, Abbildung 12). Aufgrund eindringender Feuchtigkeit in das Innere des Baumes und der eventuell starken Vernässung des vorhandenen Mulmkörpers ist eine Eremiten-Besiedlung als unwahrscheinlich zu erachten. Gleiches gilt für eine Besiedlung durch andere Holzkäferarten.

Im Fall mehrere Spechtlöcher außerhalb der Bearbeitungshöhe (siehe Abbildung 10) kann keine Aussage zur Beschaffenheit der Höhle und eventuell vorhandener Mulmkörper getroffen werden. Eine eingehende Untersuchung der Stammbasis auf Käferreste und Kotpillen ergab keine Hinweise auf eine Besiedlung.

Das Vorkommen des Heldbockes wird aus gutachterlicher Sicht als unwahrscheinlich erachtet. Entsprechende Spuren einer Besiedlung (z. B. große ovale Schlupflöcher, Chitinpanzerreste) wurden nicht vorgefunden. Ein Vorkommen des Eremiten kann nicht zur Gänze ausgeschlossen werden, da nicht alle relevanten Strukturen (Spechtlöcher und Schädigungen in Höhen > 4 m) mit den zur Verfügung stehenden Arbeitsmitteln begutachtet werden konnten. Hier wird eine Fällbegleitung durch einen Fachgutachter und ggf. mit Hebebühne empfohlen.



Abbildung 10: Spechthöhle außerhalb der Bearbeitungsreichweite (Leiterhöhe: 4 m)



Abbildung 11: Astabriss, nach oben offen



Abbildung 12: Stammschädigung über die gesamte Stammlänge



Abbildung 13: Auslaufender Mulmkörper

Quellen

- BArtSchV (Bundesartenschutzverordnung) (2005): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist
- BbgNatSchAG (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) (2013): Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5]) geändert worden ist
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) (2009): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist"
- FFH-RL (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie - FFH-RL), zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndRL 2006/105/EG vom 20.11.2006 (ABl. Nr. L363 S.368)
- BArtSchV. (2005). Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.
- BbgNatSchAG. (2013). Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr.3]), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5]) geändert worden ist.
- BNatSchG. (2009a). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
- BNatSchG. (2009b). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3370).
- FFH-RL. (1992). Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. ABl. EG Nr. L 206, (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie - FFH-RL), zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndRL 2006/105/EG vom 20.11.2006 (ABl. Nr. L363 S.368).
- Kühnel, K.-D., Geiger, A., Laufer, H., Podlousky, R., & Schlüpmann, M. (2009a). Rote Liste und Gesamtartenliste der Kriechtiere (Reptilia) Deutschlands: Stand Dezember 2008. [Rote Liste der Kriechtiere]. *Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere*, 229-256.
- Kühnel, K.-D., Geiger, A., Laufer, H., Podlousky, R., & Schlüpmann, M. (2009b). Rote Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) Deutschlands: Stand Dezember 2008. [Rote Liste der Lurche]. *Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere*, 257-288.
- Meinig, H., Boye, P., & Hutterer, R. (2009). Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands: Stand Oktober 2008. [Rote Liste der Säugetiere]. *Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere*, 113-153.

- MLUV. (2006). Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz. Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen (Biotopschutzverordnung) vom 7. August 2006 (GVBl.II/06, [Nr. 25], S.438 , S.438).
- Obrist, M. K., Boesch, R., & Flückiger, P. F. (2004). Variability in echolocation call design of 26 Swiss bat species: consequences, limits and options for automated field identification with a synergetic pattern recognition approach. *Mammalia mamm*, 68(4), 307-322.
- Parsons, S., & Jones, G. (2000). Acoustic identification of twelve species of echolocating bat by discriminant function analysis and artificial neural networks. *Journal of Experimental Biology*, 203(17), 2641-2656.
- Russo, D., & Jones, G. (2002). Identification of twenty-two bat species (Mammalia: Chiroptera) from Italy by analysis of time-expanded recordings of echolocation calls. *Journal of Zoology*, 258(1), 91-103.
- Schneeweiß, N., Krone, A., & Baier, R. (2004). Rote Listen und Artenlisten der Lurche (Amphibia) und Kriechtiere (Reptilia) des Landes Brandenburg. *Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg*, 35.
- Skiba, R. (2009). Europäische Fledermäuse–Kennzeichen, Echoortung und Detektoranwendung. 2., akt. u. erweiterte Auflage. *Aufl. Neue Brehm-Büch., Bd, 648*.
- Zimmermann, F., Düvel, M., & Herrmann, A. (2007). Biotopkartierung Brandenburg, Band. 2. – Beschreibung der Biotoptypen. 512.
- Zimmermann, F., Düvel, M., & Herrmann, A. (2011). Biotopkartierung Brandenburg - Liste der Biotoptypen mit Angaben zum gesetzlichem Schutz (§ 32 BbgNatSchG), zur Gefährdung und zur Regenerierbarkeit, Stand 09. März 2011.
- Zimmermann, F., Düvel, M., Herrmann, A., Steinmeyer, A., Flade, M., & H., M. (2004). Biotopkartierung Brandenburg, Band. 1. – Kartierungsanleitung und Anlagen. 312.

Brutvogelfauna

im B-Plangebiet „Wohnen am Stadtpark“



Stadt Zossen

(Landkreis Teltow-Fläming)

- 1 Veranlassung
- 1.1 Untersuchungsgebiet
- 2 Methodik
- 3 Brutvogelfauna des UG im semi-quantitativen Überblick
- 3.1 Wertende Kommentierung der Befunde
- 4 Fazit
- 5 Quellennachweis
- Anhang

1 Veranlassung

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans „Wohnen am Stadtpark“, Zossen (Teltow-Fläming), wurde die Idas GmbH Luckenwalde mit der Begutachtung der im Vorhabengebiet ansässigen Brutvögel beauftragt.

1.1 Untersuchungsgebiet

Das ca. 2 ha große Untersuchungsgebiet (UG) entspricht der vormaligen innerstädtischen Kleingartenanlage an der Friesenstraße unweit des Notte-Kanals. Ihm liegt ein feuchter unterholzreicher Laubwald an, den ein viel begangener Sandweg vom angrenzenden Stadtpark trennt. Das Vorhabengebiet selbst entspricht mehreren mit Lauben bebauten Gartenparzellen, die infolge Nutzungsaufgabe zunehmend verbuschen. Letztere leiten nunmehr harmonisch in den angrenzenden feuchten hochstauden- und unterholzreichen Laubwald über, der dem Notte-Kanal anliegt (vgl. Abb. 1-4, im Anhang).

2 Methodik

Das oben skizzierte UG wurde am 26.04., 24.05. und 16.06.2019 in der Zeit von 05.00-07.00 Uhr aufgesucht und seine Brutvögel unter Beachtung von SÜDBECK et al. (2005) für derartige Erfassungen empfohlener Methodenstandards semi-quantitativ erfasst. Die Befunde werden tabellarisch zusammengefasst und unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Aspekte, die RYSLAVY & MÄDLOW (2008) und RYSLAVY, HAUPT & BESCHOW (2012) für die Vögel des Landes Brandenburg und Bezzel (1985, 1993) hinsichtlich ihrer bevorzugten Nistweise mitteilen, kurz kommentiert.

3 Brutvogelfauna des UG im semi-quantitativen Überblick

Ifd. Nr.	Artname		RL	Häufigkeit	n RP	Ba/Gb	Hö/Ni	Bo	Gw	G
1	Stockente	Anas platyrhynchos		sh	x				●	
1	Ringeltaube	Columba palumbus		sh	2	●				
2	Buntspecht	Dendrocopos major		sh	1		●			
3	Heckenbraunelle	Prunella modularis		h	1			●		
4	Rotkehlchen	Erithacus rubecula		sh	2			●		
5	Nachtigall	Luscinia megarhynchos		h	1			●		
6	Amsel	Turdus merula		sh	2					●
7	Singdrossel	Turdus philomelos		sh	1	●				

8	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>		sh	1	●				
9	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>		sh	1			●		
10	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>		sh	2		●			
11	Kohlmeise	<i>Parus major</i>		sh	x		●			
12	Sumpfmeise	<i>Parus palustris</i>		mh	1		●			
13	Kleiber	<i>Sitta europaea</i>		h	1		●			
14	Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>		h	1					●
15	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>		sh	>3		●			
16	Pirol	<i>Oriolus oriolus</i>		mh	1	●				
17	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>		sh	2	●				

Abkürzungen

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

3.1 Wertende Kommentierung der Befunde

In den Grenzen des UG wurden 17 Brutvogelarten nachgewiesen, die im Land Brandenburg als mittelhäufig, häufig und sehr häufig gelten (RYSILAVY, HAUPT & BESCHOW 2012). Keine dieser Spezies wird weder in der Roten Liste der gefährdeten Brutvögel (MÄDLÖW et al. 2008) noch in der Vogelschutzrichtlinie (RICHTLINIE 2009/147/EG) aufgeführt.

Sie nisten bevorzugt auf höheren Bäumen, in deren Höhlungen und im Gebüsch (BEZZEL 1986, 1993). Unter ersteren befinden sich wertgebende Spezies wie der Buntspecht (*D. major*), die Sumpfmeise (*P. palustris*), der Kleiber (*S. europaea*) und der Pirol (*O. oriolus*). Im Schutz der ausgebildeten Kraut- und Strauchschicht nisten u.a. die Stockente (*A. platyrhynchos*), die Amsel (*T. merula*), die Mönchsgrasmücke (*S. atricapilla*), die Heckenbraunelle (*P. modularis*) und die Nachtigall (*L. megarhynchos*). In Form des Zaunkönigs (*T. troglodytes*) und des Gartenbaumläufers (*C. brachydactyla*) kommen zwei Nischen bewohnende Spezies hinzu, deren jeweiliges Nest hinter Schalbrettern nicht mehr genutzter Gartenlauben vermutet werden kann.

4 Fazit

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

Die im Bereich der nicht mehr genutzten und daher naturnahen Gartenparzellen geplante Wohnbebauung wird die örtliche Brutvogelfauna weit über das B.-Plangebiet hinaus erheblich beeinträchtigen.

Diese Einschätzung fußt auf die vorhabenbedingten Eingriffe in die ausgeprägte Kraut- und Strauchschicht, die in den feuchten Laubwald entlang des Notte-Kanals überleitet (s. Abb. 2c, 3b, 4; im Anhang), in dem Vögel Nahrung u.a. in Form von Insekten finden. Weil letztere in Wohngebieten oft mit Insektiziden intensiv bekämpft werden, wird sich das örtliche Nahrungsangebot für Vögel demnach erheblich verknappen. Ein adäquater Ausgleich vorhabenbedingter Beeinträchtigungen der lokalen Vogelfauna erscheint somit als schwer realisierbar.

5 Quellennachweis

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

BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Passeres. Aula Wiesbaden

MÄDLow, W. u. T. RYSLAVY (2008): Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg. Naturschutz u. Landschaftspflege in Brandenburg 17 (4) 2008

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

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

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

Anhang

Abb. 1: Unbefestigter Abschnitt der Friesenstraße liegt dem Vorhabengebiet an

Abb. 2a: Aufgelassene Gartenparzelle mit üppiger Kraut- und Strauchschicht

Abb. 2b: Ehemalige Gartenlauben in Nachbarschaft zum feuchten Laubwald

Abb. 2c: Naturnaher feuchter Laubwald entlang des Notte-Kanals

Abb. 3a: Weg zwischen dem Untersuchungsgebiet und dem Stadtpark Zossen

Abb. 3b: Entwässerungsgraben im unterholzreichen Laubwald am Stadtpark Zossen

Abb. 4: Notte-Kanal flankiert von Feuchtwald

Anhang



Abb. 1: Unbefestigter Abschnitt der Friesenstraße liegt dem Vorhabengebiet an



Abb. 2a: Aufgelassene Gartenparzelle mit üppiger Kraut- und Strauchschicht



Abb. 2b: Ehemalige Gartenlauben in Nachbarschaft zum feuchten Laubwald



Abb. 2c: Naturnaher feuchter Laubwald entlang des Notte-Kanals



Abb. 3a: Weg zwischen dem Untersuchungsgebiet und dem Stadtpark Zossen



Abb. 3b: Entwässerungsgraben im unterholzreichen Laubwald am Stadtpark Zossen



Abb. 4: Notte-Kanal flankiert von Feuchtwald

„Wohnen am Stadtpark“ Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern Friesenstraße 15806 Zossen

FFH-Vorprüfung FFH-Gebiet Prierowsee

gemäß Anlage 2 zur Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung,
Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzge-
setzes in Brandenburg

Auftraggeber: **NAGEL GRUNDINVEST GmbH**
Marktplatz 5
15806 Zossen

Bearbeitung: **Natur+Text GmbH**
Forschung und Gutachten
Friedensallee 21
15834 Rangsdorf
Tel. 033708 / 20431
info@naturundtext.de
www.naturundtext.de

Dipl.-Biol. Jennifer Krowiorz
B. Sc. Kristian Tost

Projektnummer: 24-038G

Rangsdorf, 30. Mai 2024

1 Kurzdarstellung des Projekts

Die Vorhabenträgerin plant den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern in der Friesenstraße in 15806 Zossen. Das für den Neubau vorgesehene Flurstück 208 (Flur 14, Gemarkung Zossen) liegt innerhalb des Bebauungsplans (B-Plan) „Wohnen am Stadtpark“, der als Entwurf vorliegt. Das Vorhabengebiet liegt südlich der Friesenstraße und nordwestlich des Nottekanals. Die nordöstlichen Bereiche der B-Planfläche liegen im FFH-Gebiet „Prierowsee“ (vgl. Abbildung 1).

Die im Rahmen des B-Planverfahrens als Wohnbauflächen auszuweisenden Bereiche wurden in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Zossen erstmalig als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens erfolgte eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB. In der durch die Unteren Naturschutzbehörde abgegebene Stellungnahme vom 15.03.2023 wurde für den Bereich, in den die Mehrfamilienhäuser geplant sind, eine FFH-Vorprüfung gefordert.



Abbildung 1: Lage des Vorhabengebietes

2 Kurzbeschreibung des Natura-2000-Gebietes mit Benennung seiner maßgeblichen Bestandteile

Die Angaben zum Schutzgebiet werden aus dem im Jahre 2014 aufgestellten Managementplan (MUGV, Stiftung Naturschutzfonds Brandenburg, 2014) entnommen.

Bei dem **FFH-Gebiet 42 „Prierowsee“** (DE 3746-302) handelt es sich um ein Niederungsgebiet nordöstlich der Stadt Zossen. Das FFH-Gebiet 42 entstand durch die Zusammenlegung des Gebietes „Prierowsee“ (DE 3746-302) mit dem Gebiet „Umgebung Prierowsee“ (DE 3746-308). Es umfasst einen charakteristischen Teil der Niederungslandschaft der Notte-Niederung mit kalkreichen Niedermooren, nährstoffarmen Feuchtwiesen und Binnensalzstellen.

FFH-Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie 92/43/EWG

Im Zuge der Biotopkartierung für die Managementplanung wurden insgesamt sechs **Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG** festgestellt. Dabei handelt es sich überwiegend um Gewässer bzw. wasserbeeinflusste Biotope (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Lebensraumtypen im FFH-Gebiet "Prierowsee"

Code	Bezeichnung
1340*	Salzwiesen im Binnenland
3140	Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des <i>Magnopotamions</i> oder <i>Hydrocharitons</i>
6410	Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (<i>Molinion caeruleae</i>)
6430	Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe
7210*	Kalkreiche Sümpfe mit <i>Cladium mariscus</i> und Arten des <i>Caricion davallianae</i>

Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie 92/43/EWG

Pflanzenarten nach Anhang II der FFH-Richtlinie 92/43/EWG wurden im FFH-Gebiet nicht festgestellt. Die im Gebiet nachgewiesenen **Tierarten gemäß Anhang II der FFH-Richtlinie 92/43/EWG** weisen alle eine enge Bindung an Gewässerstandorte auf. Es handelt sich um den Fischotter sowie um die Bauchige und die Schmale Windelschnecke (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Tierarten nach Anhang II der FFH-Richtlinie

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
<i>Säugetiere</i>	
Fischotter	<i>Lutra lutra</i>
<i>Schnecken</i>	
Bauchige Windelschnecke	<i>Vertigo moulinsiana</i>
Schmale Windelschnecke	<i>Vertigo angustior</i>

3 Dient das Projekt unmittelbar der Verwaltung des Natura 2000-Gebietes?

☐ Ja

☒ Nein

4 Prognose zum Wirkraum des Projekts und der dort zu erwartenden Wirkungen

Zur Ermittlung der zu erwartenden Wirkungen des Projektes auf die Arten und Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie erfolgte am 09.04.2024 eine vollflächige Begehung des Gebietes. Hierbei wurden die Vorhabenfläche und die angrenzenden Bereiche auf eine Eignung als Lebensraum für den Fischotter betrachtet. Es wurde nach Hinweisen einer Nutzung durch die Art, insbesondere an den Ufern des Nottekanals, gesucht.

Darüber hinaus erfolgte eine Betrachtung der Vegetation auf Vorkommen von Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie.

Im Rahmen der Begehung wurden keine direkten oder indirekten Nachweise von Vorkommen des Fischotters erbracht. Es wurden z. B. keine Trittsiegel an den Uferbereichen des Nottekanals vorgefunden. Im Bereich der Brücke über den Nottekanal, im Stadtpark (vgl. Abbildung 1), sind witterungsgeschützte Bereiche am Ufer vorhanden, die typische Markierungsstellen des Fischotters darstellen können. Es wurden jedoch keine Markierungen vorgefunden.

Gemäß Angaben im Managementplan zum FFH-Gebiet ist das Vorkommen des Fischotters im FFH-Gebiet seit vielen Jahren bekannt. Der Nottekanal stellt demnach eine wichtige Verbindung zwischen dem Habitatflächenverbund des Nuthe-Nieplitzgebietes und des Dahmegebietes dar. Die Art nutzt große Reviere mit mehreren Kilometern Gewässerstrecke. Aus diesem Grund und weil die Art bereits langjährig im FFH-Gebiet „Prierowsee“ vorkommt, ist trotz des Fehlens aktueller Nachweise im Umfeld der Vorhabenfläche von einer Nutzung des Nottekanals durch den Fischotter auszugehen. Auch eine Nutzung der unmittelbaren Uferbereiche durch den Fischotter ist dabei zu berücksichtigen.

Die Gehölzflächen im östlichen Teil des Vorhabengebietes (Teilflächen auch innerhalb des FFH-Gebietes hineinragend) sind den sonstigen Vorwäldern feuchter Standorte (Biotopcode 082838) zuzuordnen. Eine Zugehörigkeit zu einem FFH-LRT ist nicht gegeben. Die westlichen und zentralen Flächen des Vorhabengebietes sind durch teilweise verfallene Gartenlauben und die aufgelassene Nutzung als Kleingärten geprägt. Biotope, die eine Einstufung zu einem Lebensraumtyp zuließen, sind nicht vorhanden. Die nächstgelegenen LRT-Flächen liegen rund 160 m (LRT 3150) bzw. 1.300 m (LRT 1340) nördlich der Vorhabenfläche.

Unmittelbare Eingriffe in FFH-LRT und Habitate des Schutzgebietes finden durch den Neubau der zwei Mehrfamilienhäuser nicht statt. Die Schutzgebietsflächen innerhalb des Plangebietes liegen in einem 50 m Schutzstreifen zum Nottekanal, der gemäß § 61 Abs. 1 BNatSchG (2009) nicht bebaut werden darf (§ 61 „Freihaltung von Gewässern und Uferzonen“). Durch die Freihaltezone sind auch die weiteren Uferbereiche durch das Vorhaben nicht direkt beeinträchtigt. In Abbildung 1 sind diese Bereiche dargestellt.

Mögliche Beeinträchtigungen kommen daher lediglich durch die Nutzung der Flächen durch zukünftige Anwohner und damit einhergehende Immissionen in Form von Lärm, Schadstoffeinträgen oder optischen Reizen wie Licht oder Bewegungen (z. B. Personen, Fahrzeuge) infrage.

Die vorliegenden Unterlagen geben keine Hinweise auf Immissionen in größerem Umfang. Die Gebäude werden vierstöckig errichtet. Zwischen den Gebäuden und dem Ufer des Nottekanals bleiben 50 m unbebaut. Auf diesen Flächen besteht ein Gehölzbestand, der zu

einer gewissen Sichtversperrung der Vorhabenfläche zum Schutzgebiet und zum Nottekanal führt, so dass **optische Störungen** hier nicht zu erwarten sind.

Die **Schallemissionen** sind durch die Art der Nutzung als Wohnbebauung als sehr gering einzustufen. Zudem besteht mit dem freizuhaltenden Abstand von 50 m zum Nottekanal und seinen durch den Fischotter genutzten Uferbereichen ein ausreichender Puffer.

Die bereits in Grundzügen vorhandene verkehrliche Erschließung liegt nördlich der geplanten Gebäude (Friesenstraße) und hat keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet sowie den Fischotter.

Durch die Erschließung der Flächen von Nordwesten und die freizuhaltenden Flächen von 50 m bis zum Nottekanal sind auch baubedingte Beeinträchtigungen und Schadstoffeinträge nicht zu erwarten.

5 Einschätzung der Möglichkeit projektbedingter Beeinträchtigungen des Gebietes in seinen für den Erhaltungszustand oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen

Eine Beeinträchtigung der Lebensraumtypen sowie der maßgeblichen Arten im Schutzgebiet ist nicht ableitbar. Wirkungen, die bis in die FFH-Lebensraumtypen und Habitate der Arten hineinwirken und sich auf deren Erhaltungszustand auswirken, sind nicht zu erwarten. Die überwiegende Zahl der FFH-LRT und Habitatflächen befindet sich in einer ausreichenden Distanz zum Vorhabengebiet. Für die großräumig agierenden Arten wie den Fischotter geht durch den Bau sowie die Nutzung der Wohngebäude keine Beeinträchtigung aus. Es werden dadurch weder Wanderrouten noch wichtige Nahrungshabitate außerhalb des Schutzgebietes gestört.

Der **Fischotter** nutzt gemäß Managementplan den gesamten Bereich des FFH-Gebietes. Darüber hinaus sind Wanderkorridore insbesondere entlang des Nottekanals nach Südwesten sowie entlang weiterer Gräben vorhanden, die das FFH-Gebiet queren bzw. teilweise im FFH-Gebiet liegen.

Die nächsten Nachweisstellen einer der beiden **Windelschneckenarten** liegen 750 m nordöstlich entfernt. Geeignete Lebensräume sind im Vorhabengebiet und auch auf den unmittelbar angrenzenden Flächen nicht vorhanden. Auswirkungen durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Bedingt durch den von Bebauung freizuhaltenden 50 m breiten Streifen zum Nottekanal sind keine Beeinträchtigungen auf die Arten und Erhaltungsziele zu erwarten. Weitere Projekte, die durch eine Summationswirkung mit dem geplanten Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf die Arten und Schutzziele haben könnten, sind nicht bekannt.

6 Ergebnis

Es ist offensichtlich ausgeschlossen, dass durch das Projekt erhebliche Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes eintreten können.

☒ Ja

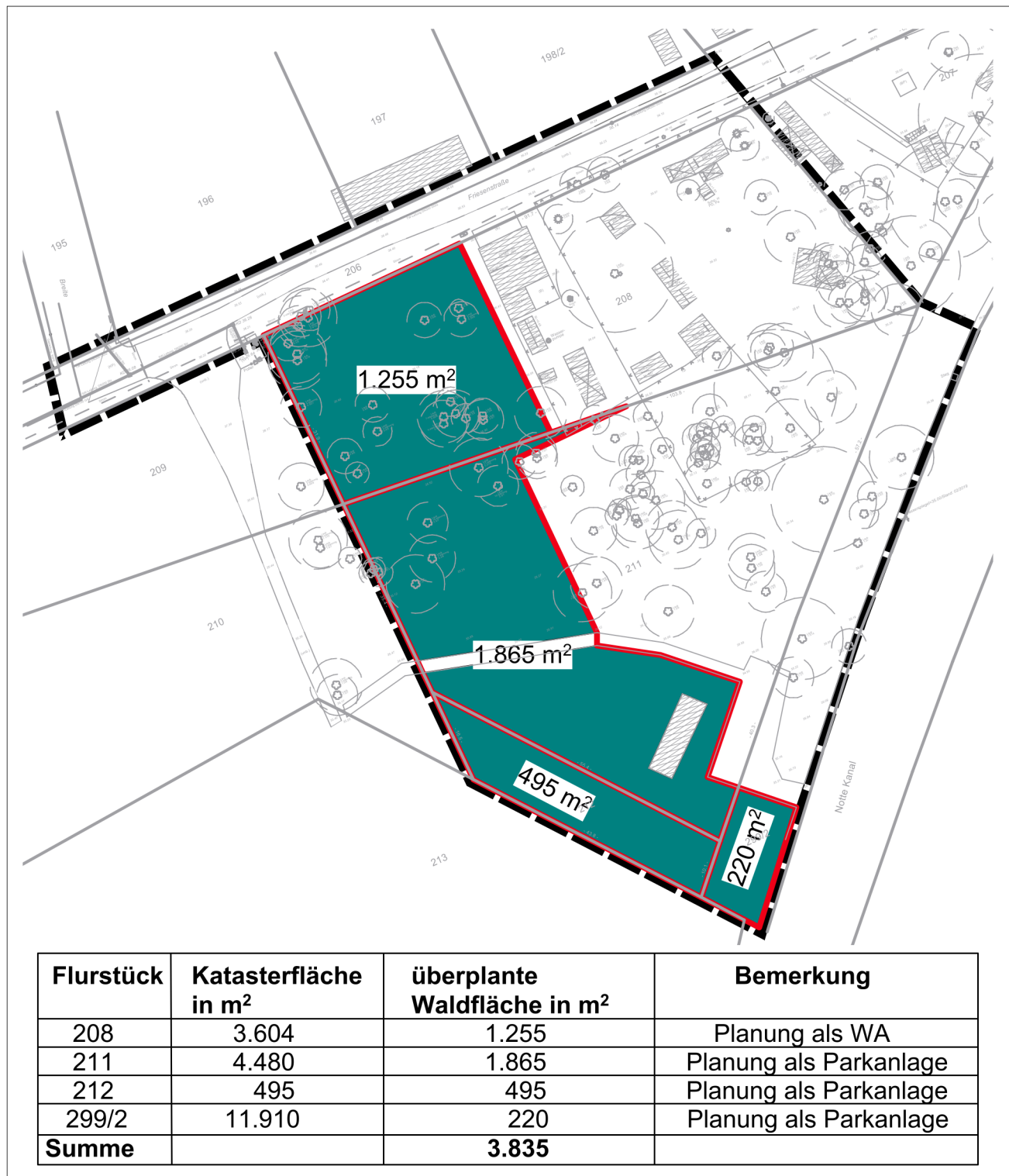
☐ Nein

7 Quellen

BauGB. (2017). Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

BNatSchG. (2009). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153).

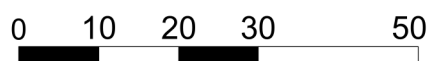
MUGV (Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg) & Stiftung Naturschutzfonds Brandenburg (2014): Managementplanung Natura 2000 im Land Brandenburg, Managementplan für das FFH-Gebiet „Prierowsee“ und „Umgebung Prierowsee“, Juni 2014, Abgerufen am 03.04.2024: <https://lfu.brandenburg.de/lfu/de/aufgaben/natur/natura-2000/managementplanung/ffh-prierowsee/>



Anlage zum Bebauungsplan "Wohnen am Stadtpark" Stadt Zossen



Überplanung von Waldflächen gem. LWaldG



Maßstab 1:1.000
Stand: 23. Juni 2025



IDAS Planungsgesellschaft mbH

Goethestr. 18 • 14943 Luckenwalde
Tel: 03371-68957-0
Fax: 03371-68956-29
e-mail: idasgmbh@gmx.de

Bauleitplanung der Stadt Zossen

Aufstellung des Bebauungsplanes BP „Wohnen am Stadtpark“ Zossen

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durch
Anschreiben vom 02.06.2020

Fristende: 06.07.2020

1. Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 30.01.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die Stadt Zossen plant u. a. die Entwicklung von 0,5 ha Wohnsiedlungsfläche und eines kleinräumigen sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Wasserhafengebiet (Reaktivierung eines vorhandenen Hafens) in dem Plangebiet von 1,2 ha östlich der Kernstadt von Zossen. Die für die Planung maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind in der Planbegründung aufgeführt. Siedlungsanschluss an ein Siedlungsgebiet in Richtung Westen ist gegeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang. Die Ziele der Raumordnung und die Planungsabsicht stehen nicht im Widerspruch.

2. 50hertz Trassenmission GmbH vom 08.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Nach Prüfung der von Ihnen eingerichteten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Umspannwerke, Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50hertz Transmission GmbH. Wird das Vorhaben geändert oder nicht innerhalb von zwei Jahren begonnen, ist es erneut zur Prüfung und Stellungnahme einzureichen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.

3. Gemeinde Rangsdorf vom 16.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die dargestellte Planung lässt keine direkten Auswirkungen auf die Gemeinde Rangsdorf erkennen. Es gibt unsererseits keine Hinweise oder Einwendungen zu den vorgelegten Unterlagen. Hier sind auch keine Planungen eingeleitet worden, die aus unserer Sicht für Ihre Planungsabsichten bedeutsam wären. Es handelt sich um ein relativ kleines Plangebiet mit Ausweisung von ca. 4.745 m² Wohngebietsfläche im Zentrum von Zossen. Dennoch führt der aus der Planung resultierende Einwohnerzuwachs in Zossen zu einem weiteren Anstieg des Verkehrsaufkommens auf der B 96 und damit einer Zunahme der Verkehrslärmbelastung der Ortslagen Rangsdorf und Groß Machnow, aber auch Dabendorf und Zossen und	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang. Eine Beeinträchtigung auf die angrenzenden Gemeinde-, Land- oder Bundesstraßen sind durch die Schaffung von Wohnraum nicht zu erwarten. Der daraus resultierende zusätzliche Verkehr wird zwar geringfügig ansteigen, ist jedoch aufgrund der im Konzept angedachten Wohneinheiten (insgesamt 48 WE) nicht von erheblicher Bedeutung. Von einem wesentlichem Belang wird in diesem Fall nicht ausgegangen. Grundsätzlich kann die allgemeine hohe Verkehrsbelastung für die Gemeinde

zur allgemeinen Überlastung der B96 zu Hauptverkehrszeiten. Diese Problematik ist in der Bauleitplanung zu beachten. Es sollten daher im Interesse von Rangsdorf und von Zossen zwingend Lösungen zur Reduzierung der steigenden Verkehrsbelastung erarbeitet und umgesetzt werden.	Rangsdorf nachvollzogen werden. Eine Steuerung in der verbindlichen Bauleitplanung ist jedoch nicht möglich, insbesondere nicht für die Stadt Zossen im benachbartem Gemeindegebiet. Selbst bei einem Fall, dass jeder Haushalt über zwei Personenkraftwagen (Pkw) verfügen und einen täglichen Pendlerverkehr mit zwei Fahrten angenommen werden sowie der sehr unwahrscheinliche Fall eintritt, dass alle Fahrten nur über die B96 in Richtung Berlin durch das Gemeindegebiet Rangsdorf verlaufen, wäre ein maximaler zusätzlicher Verkehr von 192 am Tag zu rechnen. Setzt man dies mit dem vorhandenen bzw. prognostizierten Verkehrsaufkommen um Rangsdorf von 12.000 bis 22.000 Kfz pro Tag (MIL Brandenburg: Straßenverkehrsprognose 2030 – vom April 2020) ins Verhältnis, so kann festgestellt werden, dass die Erhöhung des Verkehrsaufkommens aus dem geplanten Vorhaben bei 0,87 % betragen würde. Da aber mit Sicherheit die Fahrten auch in andere Richtungen erfolgen werden, wird sich das Verkehrsaufkommen, dass aus dem Plangebiet generiert wird, noch deutlich geringer sein. Wird das prognostizierte Verkehrsaufkommen 2030 näher betrachtet, so muss festgestellt werden, dass entlang der B96 in Richtung Berlin eine sehr hohe Belastung mit 12.000 bis 22.000 Fahrzeugen und einem 10% -igen Schwerlastanteil, aufgrund der in Rangsdorf angesiedelten Gewerbebetriebe und dem großflächigen Einzelhandel ergibt. Im Bereich der Stadt Zossen liegt das Verkehrsaufkommen um das Plangebiet bei 5.000 Kfz pro Tag (Nächst Neuendorfer Landstraße). Also geringer. Auch bei der Betrachtung der Bebauungspläne, welche sich noch in Aufstellung befinden oder noch nicht bebaut sind, ist von einer unzumutbaren Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht auszugehen. Die Bebauungspläne befinden sich im Stadtgebiet in verschiedenen Ortsteilen, so dass das Verkehrsaufkommen der betroffenen Gebiete auch in andere Richtungen ausstrahlen wird. Darüber hinaus liegt das Plangebiet in der Nähe des Bahnhofes Zossen. Damit liegt die Wahrscheinlichkeit hoch, dass ein Teil der „neuen Anwohner“ den ÖPNV nutzen werden und so den Pendlerverkehr auf den Straßen umgehen. Zudem sei darauf hingewiesen, dass bereits durch die vorhandene hohe Verkehrsbelastung der B96 in Richtung
---	--

	Berlin eine Ortsumgehungsstraße um Groß Machnow herum im Bundesverkehrswegeplan 2030 vorgesehen ist. Aktuelle Planungsstände sind jedoch noch nicht bekannt.
--	--

4. Primagas Energie GmbH & Co. KG vom 08.06.2020

Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass durch das oben genannte Vorhaben keine Flüssiggas-Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich der PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG berührt werden. Sollte sich ein Flüssiggasbehälter auf dem angefragten Grundstück befinden, so wenden Sie sich bitte an den Eigentümer des angefragten Grundstückes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.

5. Landesbetrieb Straßenwesen vom 02.07.2020

Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Der Landesbetrieb Straßenwesen (LS), Dienststätte Wünsdorf stimmt dem Vorentwurf des o. g. B-Planes grundsätzlich zu. Das Plangebiet wird über die Friesenstraße (kommunale Baulast) erschlossen. Straßenplanungen des Bundes oder Landes werden aus heutiger Sicht nicht betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.

6. Landesbetrieb Forst Brandenburg vom 02.07.2020

Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1. Ausgangssituation, Waldflächenbilanz und Waldeigenschaft gemäß § 2 LWaldG2 Von der o. g. Bauleitplanung werden forstrechtliche Belange betroffen. Wald gemäß § 2 LWaldG wurde im Bebauungsplan (nachfolgend B-Plan benannt) gemäß der Planzeichnungen mit den Nutzungsarten Allgemeines Wohngebiet, Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage", Wasserfläche mit Zweckbestimmung "Kleine Hafenanlage" und Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Klein-Wasserhafengebiet" im angegebenen baurechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB überplant. Die Planfläche beträgt insgesamt ca. 1,2 ha wie im Vorentwurf angegeben (siehe Flächenbilanz unter Punkt 6 der Unterlage). Davon unterliegen aktuell 8.124 m² (0,81 ha) der Waldeigenschaft gem. § 2 LWaldG als Laubmischwald, Die in der Anlage befindliche Kartenskizze stellt die forstbehördliche Abgrenzung der Waldeigenschaft dar und bildet somit die Grundlage meiner Stellungnahme. Die kalkulierte Waldflächenbilanz der Oberförsterei Wünsdorf ergibt sich für das Plangebiet wie folgt: siehe Tab. 1.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch den Bebauungsplan werden forstrechtliche Belange berührt. Nach der Anpassung des Geltungsbereichs im Vergleich zum Vorentwurf sind im Umfang von 7.002 m ² als Wald gem. § 2 LWaldG klassifiziert. Durch die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ werden davon insgesamt 3.835 m² Wald überplant. Die Überplanung von Waldflächen wird gesondert als Anlage (Plan) der Begründung beigelegt. Nachfolgend kann die betroffene Waldflächenbilanz flurstücksgenau entnommen werden: Flurstück 208 = 1.255 m ² (Planung als Allgemeines Wohngebiet), Flurstück 211 = 1.865 m ² (Planung als Parkanlage),

Tab. 1:

Flurstück	Katasterfläche in m ²	überplante Waldfläche in m ²	Bemerkung
207	1433	0,00	Planung als allg. Wohngebiet
208	3604	1255	Planung als allg. Wohngebiet
211	4480	4480	Planung als Parkanlage
212	499	499	Planung als Parkanlage
299/2	11910	1890	Planung als Parkanlage mit Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen zur Wasserunterhaltung u. Erhaltungsbindung für Bäume u. Sträucher (siehe Pkt. 5.9, Seite 21)
Summe		8124	

Für die überplanten Flurstücke 207, 208 und 211 liegt ein bestandskräftiger Bescheid meiner Behörde über die Feststellung der Waldeigenschaft i.S. des § 2 LWaldG vom 21. 06. 2019, AZ. : LFB 16. 04-7020-5A/16/19 vor. Eine detaillierte Flächenermittlung sowie flurstückscharfe Darstellung durch den Vorhabenträger bzw. des bevollmächtigten Planungsbüros bzgl. der Abgrenzung der Waldfläche ist hier noch erforderlich. Unter Punkt 2.3 auf Seite 5 der Unterlage wird das Plangebiet abzüglich der bebauten Flächenanteile als "bewaldet" charakterisiert. Gleichzeitig wird unter Punkt 3.8 "Waldflächen" auf Seite 13 der Unterlage festgestellt, dass innerhalb des Plangebietes **keine Waldflächen** betroffen sind. Hier besteht ein gravierender Widerspruch im Vorentwurf sowie zur aktuellen Ausweisung der Waldeigenschaft durch meine Behörde. Auch der unter Punkt 5.9 auf Seite 21 der Unterlage angegebene ca. 5 m breite Gewässerrandstreifen parallel zum Nottekanal, mit den dargestellten Zielen der Erhaltungsbindung für Bäume und Sträucher aber auch der Wasserunterhaltung, unterliegt der Waldeigenschaft i.S. des § 2 LWaldG.

Forderung der uFB: Unter Punkt 3.8 und 7.1 der Unterlage ist im weiteren Verfahren die betroffene und noch durch den Vorhabenträger genau zu bilanzierende Waldfläche gemäß § 2 LWaldG als Laubmischwald anzugeben. Gemäß der Planunterlage und der ausgewiesenen Waldeigenschaft soll die vorhandene **Laubmischwaldfläche** (Nutzungsartenkennung: 32010000) kalkulatorisch in folgende Nutzungsarten dauerhaft umgewandelt werden: Wohnbaufläche (Nutzungsartenkennung: 111000000) ca. 1.255 m² Wasserhafengebiet (Hafenbecken-Nutzungsartenkennung: 42000000) ca. 372 m² Parkanlage (Nutzungsartenkennung: 18040200) ca.

Flurstück 212 = 495 m² (Planung als Parkanlage),
Flurstück 299/2 = 220 m² (Planung als Parkanlage).

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

Eine forstrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplan ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht vorgesehen. Daher wird im anschließenden Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung oder für die Entwicklung der Parkfläche im ggf. eigenständigen Genehmigungsverfahren) über die Zulassung der Waldumwandlung mit Kompensationsfestsetzung entschieden.

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

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

Eine Umwandlung wurde durch die Forstbehörde in Aussicht gestellt.

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

6.497 m ² Gesamtumwandlungsfläche: 8.124m ² .	
2. Stellungnahme zur Begründung <u>Zu Punkt 2.3:</u> Die Flächenbilanz über die Biotop-und Nutzungstypen (Tab.1) wurde zur Kenntnis genommen. Als Kalkulationsansatz gilt die unter Punkt 1 angegebene Gesamtumwandlungsfläche von 8.124 m ² .	Kenntnisnahme.
<u>Zu Punkt 3.3:</u> Die Aufstellung des B-Planes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist nach forstbehördlicher Prüfung möglich. Begründung: Der Vorentwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (nachfolgend FNP benannt) vom März 2020 wurde diesbezüglich meinerseits mitgeprüft mit folgendem Ergebnis: In der Beteiligung zum jetzt rechtswirksamen FNP (2. Änderung-Stand 06 / 2018), war dieser Bereich bereits als Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage" ausgewiesen. Forstbehördliche Einwände standen dieser Ausweisung für die perspektivische Stadtentwicklung nicht entgegen. Aufgrund der Darstellungsschärfe des FNP (Darstellung ab ca. 5.000 m ² Planungsfläche) und der schon vorhandenen alten Gartenanlagenutzung auf den Flurstücken 207 und tlw. 208 <u>wird der 3. Änderung des FNP für die Lfd.-Nr. 16 bei gleichbleibender Ausweisung von ca. 4.745 m² als Allgemeines Wohngebiet" und der Restfläche als Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage" forstbehördlich zugestimmt.</u> Somit könnte dieser B-Plan aus forstrechtlicher Sicht aus dem FNP (3. Änderung) gemäß § 8 Abs.3 BauGB entwickelt werden.	Kenntnisnahme.
<u>Zu Punkt 3.8 Waldflächen:</u> Diese Aussage ist zu korrigieren. Gemäß den o. g. Ausführungen wird Wald i.S. § 2 LWaldG auf ca. 8.124 m ² überplant. Die Zielnutzungsart "Parkanlage" ist unabhängig von dem jetzigen Zustand zu betrachten. Auch die in der Unterlage befindliche Faunistische Erfassung und Biotopkartierung weist für dieses Plangebiet betroffene Erlen-Eschenwälder (Biotopcode 08110) und naturnahe Laubwälder (Biotopcode 08292) im Umfang von ca. 8.142 m ² aus. Dies entspricht in etwa der forstbehördlich erfassten Waldeigenschaft von ca. 8.124m ² . Da ich davon ausgehe, dass die überplante Waldfläche als Parkanlage (Nutzungsart 18040200) zukünftig weiter für die Erholung komplett erschlossen werden soll (siehe Punkt 5.6 auf Seite 21 der Unterlage), beträgt die kalkulierte Gesamtumwandlungsfläche im Ansatz ca. 8.124 m ² (0,81 ha). <u>Kompensation des dauerhaften Waldflächenverlustes</u>	Kenntnisnahme. Die Begründung wird entsprechend angepasst. (vgl. oben.)

für das Allgemeine Wohngebiet und die Entwicklung der Parkanlage:

Aus dem Vorentwurf ist nicht erkennbar, dass dieser B-Plan für die Waldbetroffenheit forstrechtlich qualifiziert werden soll. Lediglich unter Punkt 3.10 auf Seite 14, 4. Absatz der Unterlage wird auf die Möglichkeit der vertraglichen Sicherung weiterer Maßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag verwiesen. Bei einer forstrechtlichen Qualifizierung des B-Planes nach § 8 (2) Satz 3 LWaldG, steht der Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gleich, wenn in einem rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind.

Diese forstrechtliche Qualifizierung erreicht der B-Plan aktuell noch nicht. Damit der Bebauungsplan die Anforderungen zur Waldumwandlung und deren Kompensation gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG erfüllt (siehe Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne vom 14. 08.2008)³, muss er zu nachfolgend genannten Inhalten Aussagen enthalten: Die Kompensationsmaßnahmen für die Waldinanspruchnahme werden im B-Plan nach Art und Umfang (flurstückgenau) geregelt. Die zeitliche Abfolge der Maßnahmen, die besonderen Genehmigungstatbestände (z.B. nach Naturschutzrecht, UVP-Recht) werden ebenfalls abschließend im B-Plan dargelegt.

1. Art und Umfang der Kompensationsmaßnahme- nach Forstrecht

- a. Erstaufforstungsfläche
- b. und/oder Waldumbaufläche
- c. und/oder Waldrandgestaltung
- d. ggf. weitere Maßnahmen mit Flächenangabe oder anderer geeigneter Bezugsgroßen

2. Maßnahmenbeschreibung

- a. Pflanzenanzahl
- b. und Baumart(-en)
- c. und Kulturpflege bis zur gesicherten Kultur
- d. und Nachbesserung

3. Fristsetzung für Maßnahmendurchführung**4. Zeitpunkte für Zwischen- und Schlussabnahmen****5. Sicherheitsleistung**

- a. Fälligkeit
- b. und Höhe
- c. und Art der Sicherheit
- d. und Zeitraum

- 6. besondere Genehmigungstatbestände**
a. Entlassung bzw. Ausnahmegenehmigungen für Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Biotop gemäß § 32 BbgNatSchG
b. Prüfpflichten gemäß UVPG des Bundes und UVPG Brandenburg bei Erreichen der Schwellenwerte für Waldrodung und/oder Erstaufforstung
c. Erstaufforstungsgenehmigung für Ausgleichs- und Ersatzflächen

7. Flächenverfügbarkeit durch unwiderrufliche (vertragliche) Sicherung der Ersatz und Ausgleichsflächen bis zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist gemäß der aktuellen Waldfunktionskartierung des Landes Brandenburg nur die nachfolgende Waldfunktion von der dauerhaften Waldumwandlung betroffen und somit forstrechtlich gemäß des § 8 LWaldG und der VV § 8 LWaldG4 zu kompensieren: siehe Tab. 2.

Tab. 2:

Wald-funktion (WF)	Nummer der Waldfunktion	Faktor der Wald-funktion
Walderhalt gemäß § 1 LWaldG	9100 – Grund-kompensation	(1, 00) *

*Die Waldfunktion "Walderhalt gemäß § 1 LWaldG" ist als Grundkompensation mit Faktor 1,0 auf 100 % der betroffenen Waldfläche als Ersatzaufforstungsmaßnahme zu kompensieren. Bei der Gesamtbeurteilung der betroffenen Waldfläche handelt es sich um einen Laubholzmischwaldcharakter unterschiedlichen Alters, der durch natürliche Sukzession entstanden ist. Bei der Planung der forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen ist folgendes zu beachten: Mindestens im Umfang der beanspruchten Waldfläche (Grundkompensation), ist eine Erstaufforstung (Neuanlage von Wald) zu planen. Somit ist hier von einer kalkulierten Ersatzaufforstungsfläche von ca. 8.124 m² auszugeben. Liegt diese Kompensationsfläche nicht, wie hier der Fall, im B-Plan Gebiet selbst, so ist diese vorzugsweise innerhalb desselben Naturraumes, hier im Naturraum "Mittlere Mark", über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern. Ist in diesem Naturraum keine geeignete Ersatzaufforstungsfläche verfügbar, so kann auf die angrenzenden Naturräume ausgewichen werden. Hinweis: Erreicht der B-Plan die forstrechtliche Qualifizierung nicht oder ist dieses nicht beabsichtigt, so muss zur Umsetzung der Nutzungsartenänderung im anschließenden Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung oder für die Entwicklung der Parkfläche im ggf. eigenständigen forstrechtlichen Genehmigungsverfahren) über die Zulassung der Waldumwandlung mit Kompensationsfestsetzung entschieden werden.

<u>Zu Punkt 5.6 Öffentliche Grünfläche:</u> Diese Formulierung lässt erkennen, dass die betroffene Fläche mit der aktuellen Nutzungsart Wald, perspektivisch über Wegeverbindungen parkähnlich weiter erschlossen (umgewandelt) werden soll. Die folgende Ausführungsplanung soll dies konkretisieren.	Kenntnisnahme.
<u>Zu Punkt 5.10 Textliche Hinweise:</u> Unter diesem Punkt ist ab Seite 21 der Unterlage folgender Text aufzunehmen: Waldgesetz Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist das Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. 1/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. April 2019 (GVBl. 1/19 [Nr. 15]) zu beachten.	Kenntnisnahme.
<u>Zu Punkt 7.1 Umweltbericht:</u> Hier ist bei der späteren Erstellung des Umweltberichtes im laufenden Verfahren konkret auf das Schutzgut Wald und die geplante perspektivische Parkanlagenutzung einzugehen. Diese überplante Waldfläche hat eine wichtige Wasserspeicherfunktion durch die direkte Anbindung an den Nottekanal. Hier ist die temporär mögliche Überflutungssituation und die Einbindung der im Wald liegenden Kleingewässer im Hinblick auf die Parkanlagenerschließung mit Versiegelungsbereichen zu bewerten. Begründung: Aktuell hat die Gemarkung Zossen nur ein Bewaldungsprozent von ca. 21%. Das Bewaldungsprozent des Landes Brandenburg beträgt gegenwärtig 37%. Ein Bewaldungsprozent unter 20 wird aber forstpolitisch schon als problematisch angesehen.	Kenntnisnahme.
<u>Zu Punkt V, Rechtsgrundlagen / Quellenverzeichnis:</u> Hier ist nachfolgendes Gesetz aufzunehmen: Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. 1/04, [Nr. 06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. April 2019 (GVBl. 1/19[Nr. 15]).	Kenntnisnahme.
<u>Zur Planzeichnung:</u> Hier ist unter den "Textlichen Hinweisen" und den "Rechtsgrundlagen" nachfolgendes Gesetz aufzunehmen: Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. 1/04, [Nr.06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. April 2019(GVBl. 1/19[Nr. 15]).	Kenntnisnahme.

7.	Landkreis Teltow-Fläming vom 06.07.2020
7a	Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung vom 06.07.2020
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Begründung Die Vorentwurf-Unterlagen zur o.g. Planung enthalten bereits detaillierte Ausführungen zu den übergeordneten Planungsbindungen. Entgegenstehende Festlegungen sind hier insofern nicht erkennbar. Ergänzend wird zudem angemerkt, dass der vorgesehene Geltungsbereich in der Festlegungskarte zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) augenscheinlich im Bereich der aufgezeigten Siedlungs- und Verkehrsfläche der Stadt Zossen liegt. Die abschließende Beurteilung hierüber obliegt der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung. Entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Eine entsprechende Auseinandersetzung mit dem Parallelverfahren der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen findet sich unter Punkt 3.3 der Begründung. Auch wenn das Sondergebiet unter der 0,5 ha-Darstellungsschärfe liegt wird empfohlen, in der Begründung zum FNP eine vergrößerte Ausschnittzeichnung einfließen zu lassen, die auch diese Darstellung beinhaltet. Zudem sollte sich eine textliche Auseinandersetzung zum Thema in der FNP Änderung finden.	Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbelang. Nach der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg steht die Bauleitplanung nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Zum Entwurf werden folgende Festsetzungen getroffen (Plananpassung): Allgemeines Wohngebiet, private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölzstrukturen, öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Flächen für Wald. Eine Auseinandersetzung zur Thematik Flächennutzungsplan erfolgt in der Begründung zum Entwurf wie folgt: Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen wurde am 19. Dezember 2016 im Amtsblatt der Stadt Zossen bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Flächennutzungsplan wirksam. Seitdem erfolgten im Wesentlichen drei Änderungsverfahren mit den Bezeichnungen 2. Änderung, 3.1 Änderung und der 3. Änderung. Das Aufstellungsverfahren der 1. Änderung ruht aktuell bzw. wurde in die 4. Änderung geändert. Die letzte Änderung, welche in Kraft getreten ist, ist die 3. Änderung. Die 3. Änderung des FNP trat am 05.12.2023 mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Zossen in Kraft. Die dritte Änderung weist den Geltungsbereich als • Wohnbaufläche und • Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage aus. In Verbindung mit der 3. Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Zossen wurde für betroffene Fläche die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Verfahren darauf hingewiesen, dass eine Nutzung nur möglich ist, wenn eine FFH-Vorprüfung durchgeführt wird. Dabei muss im Ergebnis bestätigt werden, dass keine negativen Auswirkungen vom Bauvorhaben auf das FFH-Gebiet bestehen. Daraufhin wurde, wie im vorherigen Kapitel genannt, im Rahmen des Aufstellungsverfahrens dieses Bebauungsplanes eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Danach sind negative Auswirkungen zu den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebiet nicht zu erwarten.

	Insgesamt kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung trägt. Im Bebauungsplan werden auch Flächen für Wald festgesetzt, hier besteht aber grundsätzlich kein Widerspruch zu den Flächenausweisungen des Flächennutzungsplanes. Dies begründet sich auf die Darstellungsschärfe eines Flächennutzungsplanes. Für die Gesamtstadt Zossen wurde eine Festlegung getroffen, dass Flächen im Flächennutzungsplan ab 0,5 ha dargestellt werden. Mit der Ausweisung der Fläche für Wald von 0,3 ha wird dieser Schwellenwert nicht erreicht.
Planzeichnung Der Übersichtlichkeit halber wird empfohlen, bei der Textlichen Festsetzung (TF) 1 die beiden Arten der baulichen Nutzung durch Absatz zu trennen. Bezüglich der TF zum Sondergebiet (SO) ist zu beachten, dass die allgemeinen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen detailliert und abschließend festzusetzen sind, da anhand dessen die Zulässigkeit konkreter Vorhaben zu beurteilen ist. Insofern ist die Formulierung "Anlagen zum Betrieb einer kleinen Hafenanlage" unbestimmt und zu überarbeiten. Zudem sind hinsichtlich der Festsetzung von Betrieben zur Herstellung, Reparatur und Wartung von Booten die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Beispielsweise wäre es möglich, "im Rahmen der Zweckbestimmung auch den Störgrad der zulässigen Anlage festzusetzen, um die Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen abzusichern". Der 2. Satz der TF 3 zu den Regelungen für Nebenanlagen ist entbehrlich (siehe § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO4 sowie § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO). Bezüglich der TF wird zum Begriff des Vollgeschosses für das weitere Verfahren um Beachtung der Übergangsregelung des § 88 Abs. 2 BbgBO5 gebeten. Die öffentliche Grünfläche "Parkanlage" enthält im Plan zwei unterschiedliche Grüntöne. Handelt es sich um einen Übertragungsfehler oder ist eine weitere Flächendifferenzierung beabsichtigt? Die in der Planzeichenerklärung verwendete Formulierung für die Festsetzung "Wasserfläche mit der Zweckbestimmung "Kleine Hafenanlage" wird im Plan mit "Kleiner Hafen" bezeichnet. Hier ist Einheitlichkeit herzustellen. Für die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ist zu beachten, dass es sich hier um die definitive Obergrenzen handelt. Die Festsetzung eines	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Wird nicht weiter verfolgt. Kenntnisnahme. Wird nicht weiter verfolgt. Kenntnisnahme. Die Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden. Die festgesetzte Grünfläche hat nach der PDF-Datei eine Farbgebung. Kenntnisnahme. Wird nicht weiter verfolgt. Kenntnisnahme. Die BauNVO wurde angepasst, so dass es sich hierbei nur noch um Orientierungswerte handelt.

"Höchstmaßes" ist demnach nicht möglich. Hinsichtlich der Rechtsgrundlagen sind folgende Ergänzungen bzw. Korrekturen (Fettdruck) vorzunehmen: PlanZV..., zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), BNatSchG..., zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. 3.2020 (BGBl. I S. 440). Die Formulierung "Planunterlage" in der Planzeichenerklärung ist durch die Formulierung "sonstige Planzeichen ohne Normcharakter" zu ersetzen. Vereinfachend könnte alternativ eine textliche Erklärung auf der Planzeichnung mit folgendem sinngemäßen Inhalt gewählt werden: Sonstige nichterklärte Planzeichen entstammen der Plangrundlage und entfalten keine Normcharakter. Die im Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Prüfung erfolgten Darlegungen sind beispielhaft und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme. Eine Plananpassung bezüglich der Planunterlage erfolgt nicht. Kenntnisnahme.
Weitere Hinweise des Landkreises: Nachstehende Behörden und Fachämter der Kreisverwaltung wurden vom Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung an o. g. Planverfahren beteiligt: - Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, hier: SG Kreisentwicklung - Hauptamt, hier: SG Infrastrukturmanagement - Ordnungsamt, hier: SG Ordnung und Sicherheit - Straßenverkehrsamt, hier: SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung - Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz, hier: SG Untere Denkmalschutzbehörde - Gesundheitsamt, hier: SG Hygiene und Umweltmedizin - Untere Bauaufsichtsbehörde (UBA), hier: SG Technische Bauaufsicht - Umweltamt, hier: SG Naturschutz und SG Wasser, Boden, Abfall - Landwirtschaftsamt, hier: SG Agrarstruktur - Behinderten- und Seniorenbeauftragte Die von den beteiligten Fachämtern übermittelten Stellungnahmen sind dieser Stellungnahme als Anlagen beigelegt. Digital vorliegende Fachstellungnahmen einschließlich dieser Stellungnahme werden als PDF vorab per E-Mail übersandt. Soweit fernmündliche oder per hausinterner E-Mail übermittelte Positionierungen erfolgt sind, werden diese nur im Falle des Vorliegens fachlicher Belange weitergereicht. Von der Unteren Denkmalschutzbehörde (hier: SG Untere Denkmalschutzbehörde im Amt für	Kenntnisnahme.

Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz) sowie dem Gesundheitsamt (hier: SG Hygiene und Umweltmedizin) lagen bei Erstellung dieser Stellungnahme noch keine Beurteilung vor. Sollten sich im Nachgang entsprechende Anregungen und Bedenken ergeben, werden diese umgehend nachgereicht. Auf die Zwischeninformation der Unteren Denkmalschutzbehörde per E-Mail vom 22.6.2020, die als Anlage beigelegt ist, wird jedoch entsprechend verwiesen.	
---	--

7b Hauptamt/ Infrastrukturmanagement vom 26.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Seitens des A 10, SG Infrastrukturmanagement ergeht eine Stellungnahme als Straßenbaubehörde für die Straßen/Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretenden öffentliche Belange. Diesbezüglich bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Dem o. g. Vorhaben stehen keine durch das SG Infrastrukturmanagement als Straßenbaubehörde für die Straßen/Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretende öffentliche Belange entgegen.	Kenntnisnahme. Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang.

7c Ordnungsamt vom 01.07.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Nach Durchsicht und Prüfung der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange im Bereich des Ordnungsamtes bestehen hinsichtlich des o. g. Vorhabens derzeit keine Bedenken.	Kenntnisnahme. Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang.

7d Straßenverkehrsamt vom 22.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Nach Durchsicht der Unterlagen kann ich Ihnen mitteilen, dass aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht zum jetzigen Zeitpunkt keine Einwände bestehen. Ich möchte lediglich darauf hinweisen, dass die Friesenstraße eine Einbahnstraße ist, befahrbar aus FR B96. Ich bitte um weitere Beteiligung.	Kenntnisnahme. Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang.

7e Untere Bauaufsichtsbehörde vom 29.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zum Bebauungsplan "Wohnen am Stadtpark" der Stadt Zossen gibt es bauordnungsrechtlich aus Sicht der unteren Bauaufsichtsbehörde keine Bedenken.	Kenntnisnahme. Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang.

7f Umweltamt – untere Naturschutzbehörde vom 30.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Betroffenheit durch die vorgesehene Planung Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist die Verwirklichung der beabsichtigten Planung in der vorgesehenen Form nicht möglich, weil dem Vorhaben rechtlicher	Kenntnisnahme. Berücksichtigung. Der Entwurf wurde entsprechend angepasst.

Vorgaben entgegenstehen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können. 1. Einwendungen Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können a) Einwendungen: 1.1. Überplanung Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Notte-Niederung" Das Flurstücke 207 (Flur 14, Gemarkung Zossen) ist Bestandteil des gern. § 26 BNatSchG unter Schutz stehenden Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Notte-Niederung" (siehe Anlage 1) Diese Fläche ist im BP als Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie tlw. Als öffentliche Straßenverkehrsfläche (mit Straßenbegrenzungslinien) dargestellt. Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) reicht bis in das LSG hinein und ermöglicht dort die Errichtung von Gebäuden mit 4 Vollgeschossen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind im WA Nebenanlagen gem. § 14 der BauNVO zulässig, das bedeutet, dass im LSG neben der Wohnbebauung auch Garagen, Gemeinschaftsanlagen usw. errichtet werden könnten. Diesbezüglich ist die Darlegung unter dem Punkt 3.4 der Begründung zum BP (Seite 12), dass auf Grund des Vorhandenseins einiger ehemals genutzter Gartenlauben, Zuwegungen sowie eines Zaunes der Schutzzweck des LSG nicht berührt würde und daher das LSG nicht betroffen sei, naturschutzrechtlich nicht zutreffend. In einem LSG sind gern. § 26 Abs. 2 BNatSchG nach Maßgabe näherer Bestimmungen (hier Rechtsverordnung - RVO) alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Handlungen, die geeignet sind, den Charakter des Gebietes zu verändern, den Naturhaushalt zu schädigen, das Landschaftsbild zu verunstalten, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder sonst dem besonderen Schutzzweck zuwider zu laufen, bedürfen gern. § 4 Abs. 2 der RVO über das LSG der Genehmigung. Der Genehmigung bedarf gem. §4 Abs. 2 Nr. 1 der RVO insbesondere, wer beabsichtigt, bauliche Anlagen die einer öffentlich-rechtlichen Zulassung oder Anzeige bedürfen, zu errichten oder wesentlich zu verändern. Das betrifft gem. § 4 Abs. 2 Nr. 4 der RVO u. a. auch die Anlage von Straßen, Wegen, Plätzen oder sonstigen Verkehrseinrichtungen. Das Vorhaben im Bereich des LSG bedarf also einer	LSG Nördlich am Plangebiet grenzt mit dem Flurstück 207 der Flur 14 in der Gemarkung Zossen das Landschaftsschutzgebietes (LSG) Notte-Niederung an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde vom Vorentwurf zum Entwurf entsprechend angepasst, so dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Widersprüche zur Verordnung des LSG bestehen. Der Geltungsbereich ragt demnach nicht mehr in das LSG hinein.
---	--

naturschutzrechtlichen Genehmigung. Diese darf nur erteilt werden, wenn die beabsichtigte Handlung nicht den Gebietscharakter verändert und dem besonderen Schutzzweck nicht oder unerheblich zuwider läuft.

Die Erteilung einer derartigen Genehmigung ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da u. a. von einer Änderung des Gebietscharakters stets dann auszugehen ist, wenn eine dem Gebiet wesensfremde Nutzung aufgenommen werden soll. Die LSG-Fläche ist entsprechend Punkt 2.3 der BP-Begründung mit veralteten Gartenlauben, welche brachliegen, bebaut. Insgesamt sind innerhalb der ehemals genutzten Gartenlauben 573 m² Boden versiegelt. Um auf dieser im Außenbereich gelegenen Fläche überhaupt eine Wohnbebauung möglich zu machen, ist deshalb die Aufstellung des BP erforderlich. Es ist also eindeutig von einer neuen, dem dortigen Gebiet wesensfremden Nutzung auszugehen, was rechtlich eine Veränderung des Gebietscharakters darstellt.

Ein Widerspruch zum Schutzzweck besteht im Übrigen bereits dann, wenn auch nur ein einziger Schutzzweck auf der betroffenen Fläche nachteilig berührt wird was im vorliegenden Fall zutreffend ist, da u. a. entsprechend § 3 Nr. 1 a und b der RVO der Schutzzweck des LSG in der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes besteht.

Insbesondere sollen die Lebensraumfunktionen der landschaftstypischen, abwechslungsreichen und teilweise gefährdeten Ufergesellschaften erhalten, entwickelt oder wiederhergestellt werden, was auch das Flurstück 207 betrifft, welches innerhalb der gem. § 61 BNatSchG von Bebauung freizuhaltenden 50 m-Uferzone des "Notte-Kanals" liegt. Darüber hinaus soll die Funktionsfähigkeit der Böden erhalten, entwickelt oder wiederhergestellt werden durch

- Sicherung und Förderung der natürlichen Vielfalt der Bodeneigenschaften,
- den Schutz des Bodens vor Überbauung und Verdichtung.

Es ist also absehbar, dass die Voraussetzungen für die Erteilung einer Landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung im Sinne des § 8 Abs. 3 BbgNatSchAG nicht vorliegen, so dass die Genehmigungsfähigkeit auf Ebene der Baugenehmigung im Rahmen eines "Befreiungsverfahrens nach § 67 Abs. 1 BNatSchG geprüft werden muss.

In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass die Büsche und Bäume auf dem Flurstück 207 (kein Wald nach forstrechtlicher Beurteilung) nicht der BaumSchVQ TF unterliegen, sondern einzig der LSG-RVO. Danach löst eine beabsichtigte Beseitigung von Hecken, Gebüsch, Feld- oder Ufergehölzen den Verbötstatbestand nach § 4 Abs. 1 Nr. 4

der Schutzgebietsverordnung aus, was regelmäßig ein Befreiungsverfahren nach § 67 Abs. 1 BNatSchG nach sich zieht. Die Regelungen einer LSG-RVO bleiben von einem B-Plan unberührt und finden bei einer Genehmigungsentscheidung für konkrete Bauvorhaben weiterhin Anwendung (§ 29 Abs. 2 BauGB). In einem Baugenehmigungsverfahren sind sie als öffentlich-rechtliche Vorschriften zu beachten (§ 72 Abs. 1 Satz 1 BbgBO). Widerspricht ein Bauvorhaben dem Schutzzweck des LSG und liegen weder Genehmigungs- noch Befreiungsvoraussetzungen vor, ist es unzulässig. Die Lage eines Bauvorhabens innerhalb des Geltungsbereichs eines B-Planes ändert daran nichts. Nicht die Darstellungen oder Festsetzungen eines B-Planes verletzen das Bauverbot, sondern erst deren Verwirklichung, also die konkrete Handlung. Eine Stadt oder Gemeinde muss daher absehbare Widersprüche geplanter Bauvorhaben zum LSG-Schutzzweck bereits in der Planung bewältigen. Es entspricht dem Gebot der Rechtsklarheit, dass die Gemeinde in den B-Plan keine Darstellung aufnimmt, die nach dem derzeitigen Rechtszustand aus Rechtsgründen möglicherweise nicht verwirklicht werden kann (BVerwG, Urt. V. 21. 10. 1999-4C1. 99, NuR 2000,321). Auch Fachplanungen, die nicht durch Planfeststellungsbeschlüsse umgesetzt werden grenzen unmittelbar oder durch auf ihrer Grundlage erlassene Rechtsverordnungen die Planungshoheit der Gemeinden ein, indem sie Regelungen treffen, die die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke mehr oder weniger stark einschränken. Der §29 Abs. 2 BauGB regelt ausdrücklich, dass Vorschriften des Bauordnungsrechts und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften durch die §§ 30-37 BauGB nicht berührt werden, d. h. daneben ihre Gültigkeit behalten. Unabhängig davon gilt der allgemeine Rechtsgrundsatz, dass höherrangiges Recht (z. B. eine Rechtsverordnung) niederrangigeres-Recht (z. B. eine Bebauungsplansatzung) verdrängt. Nutzungsbeschränkungen durch übergeordnete fachgesetzliche Regelungen können daher nicht durch Abwägung überwunden werden. Ein Bebauungsplan, der die Zulässigkeit von Vorhaben begründen soll, die diesen Regelungen widersprechen, wäre daher insoweit nicht vollziehbar und damit nichtig. Deshalb wird vorsorglich Widerspruch gegen die Einbeziehung des LSG (Flurstück 207) in den BP als Allgemeines Wohngebiet oder Straßenverkehrsfläche (Wendehammer) eingelegt.	
1.2. Überplanung des gem. § 61 BNatSchG von Bebauung frei zu haltenden 50 m-Uferbereichs des Notte-Kanals (Gewässer 1.	Kenntnisnahme 50m Freihaltung Uferzone Gem. § 61 Abs. 1 BNatSchG dürfen im

Ordnung)

Gemäß § 61 Abs. 1 BNatSchG dürfen im Außenbereich an Bundeswasserstraßen und Gewässern erster Ordnung, zu denen der Notte-Kanal gehört, sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 Hektar im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich, geändert werden. Im vorliegenden Fall würde dieses Verbot das Flurstück 207 vollständig und das Flurstück 208 tlw. betreffen. Eine Ausweisung als Baufläche stellt demzufolge einen Normwiderspruch da.

Auch das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kleines Wasserhafengebiet" liegt in dieser von Bebauung frei zu haltenden Uferzone des Notte-Kanals.

Gem. § 61 Absatz 2 BNatSchG genießen nur solche baulichen Anlagen Bestandsschutz, welche bei In-Kraft-Treten des Gesetzes nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften genehmigt oder zugelassen waren.

Entsprechend der Festsetzung Nr. 1 des BP sollen aber in diesem Sondergebiet Anlagen zum Betrieb einer kleinen Hafenanlage, Betriebe zur Herstellung, Reparatur und Wartung von Booten, Schank und Speisewirtschaften, sowie ausnahmsweise auch Wohnungen Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig sein.

Gemäß § 61 Abs. 3 BNatSchG kann die Untere Naturschutzbehörde zwar unter bestimmten Voraussetzungen von dem Verbot des Absatzes 1 auf Antrag eine Ausnahme zulassen, diese ist jedoch daran gebunden, dass

1. die durch die bauliche Anlage entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen, geringfügig sind oder dies durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden kann oder
2. dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist; in diesem Fall gilt § 15 BNatSchG entsprechend.

Die vorgesehene Nutzung dürfte jedoch die Geringfügigkeitsgrenze wesentlich überschreiten, so dass hier wahrscheinlich nur ein Befreiungsverfahren nach § 67 Abs. 1 BNatSchG im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung in Frage kommt.

Der Inanspruchnahme von Flächen, welche gem. § 61 Abs. 1 BNatSchG von Bebauung frei zu halten sind, wird darum vorsorglich widersprochen.

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

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

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

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

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

„Freihaltung von Uferzonen

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich der Notte-Kanal (Gewässer 1. Ordnung). Im Abstand bis 50 m von der Uferlinie dürfen keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden. Von dem Verbot kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die durch die bauliche Anlage entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes, insbesondere im

	<i>Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen, geringfügig sind oder durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden kann oder dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist.“</i>
1.3 Flora-Fauna-Habitatgebiet (FFH) "Prierowsee" Die Darlegung im Punkt 3.4 der Begründung zum BP (Seite 12) ist insoweit missverständlich, dass dargelegt wird, dass sich nördlich und außerhalb des Geltungsbereiches des BP das FFH-Gebiet "Prierowsee" befindet. Der Geltungsbereich des BP-Gebietes überlagert auf dem Flurstück 207 das FFH-Gebiet im nördlichen Teil mit dem WA. Auch das Flurstück 299/2, welches als "Parkanlage" sowie Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, dargestellt ist, überlagert im nördlichen Teil das FFH-Gebiet. Gem. § 34 Absatz 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung, des Gebiets dienen. Nach der maßgeblichen 23. Erhaltungszielverordnung, für das FFH-Gebiet vom 03. September 2018 (GVBl Bbg Nr. 57 vom 10. 09. 2018) sind folgende LRT als Erhaltungsziele im Gebiet zu schützen: - Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen (3140) - Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions - Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (Molinion caeruleae) (6410), - Feuchte Hochstaudenfluren der planar und montanen bis alpinen Stufe (6430). Diese Lebensraumtypen sind von den geplanten Eingriffen nicht betroffen, was auch von der Biotopkartierung für den B-Plan bestätigt wird. Im Managementplan für das damalige FFH-Gebiet "Umgebung Prierowsee", das inzwischen mit dem FFH-Gebiet "Prierowsee" zusammengelegt wurde, wird für die von dem B-Plan überplaneten Flächen allerdings die freie Sukzession als Ziel festgelegt. Als Erhaltungsziele sind im FFH-Gebiet nach der o.g. Erhaltungszielverordnung darüber hinaus	Kenntnisnahme. FFH-Gebiet Nördlich und außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes erstreckt sich auch das Flora-Fauna-Habitat (FFH) Gebiet „Prierowsee“. In den FFH Gebieten sind Vorkommen von bestimmten Lebensräumen und Arten von gemeinschaftlicher Bedeutung. Die Lebensstypen und Arten sind in einem günstigen Erhaltungszustand zu bewahren und nach Artikel 1 (k) der FFH-Richtlinie zu sichern. Das Gebiet ist ca. 210 ha groß. Mit der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 06.07.2020 wurde darauf hingewiesen, dass die Planung des Bebauungsplanes die Verträglichkeit zu den Erhaltungszielen des FFH-Gebiet zu prüfen ist. Danach ist festzustellen, ob der Fischotter als Erhaltungsziel des Gebietes durch die vorbereiteten Eingriffe und sonstigen Wirkungen erheblich beeinträchtigt werden könnte. Dieser Hinweis erfolgte im Übrigen auch im Verfahren der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde eine FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet Prierowsee gem. Anlage 2 zur Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes Brandenburg durchgeführt. Im Ergebnis dieser FFH-Vorprüfung wurde festgestellt, dass durch das Projekt erhebliche Beeinträchtigungen von den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden können. Die FFH-Vorprüfung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

folgende Arten zu schützen: - Fischotter (<i>Lutra lutra</i>), - Bauchige Windelschnecke (<i>Vertigo moulinsiana</i>), - Schmale Windelschnecke (<i>Vertigo angustior</i>). Während die Biotope des B-Plangebietes für die Windelschnecken keine geeigneten Habitate bieten, ist von einem Vorkommen des Fischotters im Notte-Kanal auszugehen. Von dort aus können die Gewässer des Plangebietes vom Fischotter als Nahrungsquelle genutzt werden. Auch der Bereich des Hafenbeckens, das wieder genutzt werden soll, kann Teil des Lebensraums des Fischotters sein.	
1.4 Biotopschutz 1. Innerhalb des BP-Gebietes befinden sich insbesondere uferbegleitend großflächig gern. § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG i. V. m. § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG gesetzlich geschützte Moor-, Bruch- und Auenwälder sowie im Bereich der ehemaligen Gartenanlagen ein ebenfalls geschütztes temporäres Kleingewässer. Das Kleingewässer wird in der-Planung von der Wohnbaufläche überlagert. Der geschützte Moor-, Bruch und Auenwald soll laut Unterlagen Bestandteil der "Parkanlage" sowie der "Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" werden. Absolut nicht nachvollziehbar ist in diesem Zusammenhang, wieso für diese Maßnahmenfläche festgesetzt werden soll (Textliche Festsetzung Nr. 5), dass hier Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden dürfen? Welche Bauaktivitäten sind hier innerhalb der geschützten Biotope und des ohnehin von Bebauung frei zu haltenden Uferbereiches des "Notte-Kanals" geplant? Darüber hinaus wird dargelegt, dass mit der Festsetzung "Parkanlage" der aktuelle Stadtpark gesichert werden soll. Mit der Festsetzung soll des Weiteren neben dem öffentlichen Baumbestand auch die Wegeverbindungen (Bestand) gewahrt werden. Die Durchwegung sollen allerdings erst im Rahmen der Ausführungsplanung werden. Die Festsetzung einer Parkanlage könnte unter Umständen dem Biotopschutz zuwiderlaufen, da eine Parkanlage/Grünanlage eher der Erholung dient (Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. BauGB). Ohne ein entsprechendes Pflege- und Entwicklungskonzept . diesen Bereich kann jedoch nicht eindeutig beurteilt werden, ob diese Maßnahmen im Biotopbereich zulässig sein werden. Bei der Ausweisung der Parkfläche sowie der Maßnahmenfläche wird vorsorglich auf den § 30 Abs. 2 BNatSchG verwiesen, wonach Handlungen, die zu einer Zerstörung oder	Kenntnisnahme Geschütztes Biotop Innerhalb und angrenzend des Bebauungsplangebiets befinden sich, insbesondere uferbegleitend, großflächig gem. § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG i.V.m. § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG gesetzlich geschützte Moor-, Bruch- und Auenwälder sowie im Bereich der ehemaligen Gartenanlagen ein geschütztes temporäres Kleingewässer. Nach der Anpassung des Geltungsbereiches ist das geschützte temporäre Kleingewässer außerhalb der Grenzen des Bebauungsplans und eine Betroffenheit nicht mehr gegeben. Für die Flächen auf dem die geschützten Moor-, Bruch- und Auenwälder liegen, wird im Bebauungsplan eine Fläche für Wald i.V.m. einer Umgrenzungssignatur für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Erhalt des geschützten Biotops. Eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung des geschütztem Biotops kann dadurch vermieden werden.

sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der geschützten Biotope führen können, verboten sind. Eine Beseitigung oder Zerstörung eines besonders geschützten Biotops wird sich in aller Regel nur dann rechtfertigen lassen, wenn der begehrten anderweitigen Nutzung eine herausgehobene Stellung innerhalb der Gemeinwohlbelange zukommt und der betroffene Biotop über eine eher gering ausgeprägte Schutzwürdigkeit verfügt, was hier nicht der Fall ist (hohe Bedeutung, siehe Punkt 8.1, Seite 38 der Begründung zum BP). Den hohen Rang des Biotopschutzes betont in diesem Zusammenhang auch die Rechtsprechung mit der Feststellung, dass eine Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz allenfalls in Betracht komme, wenn Gründe des öffentlichen Interesses von besonderem Gewicht sie rechtfertigen. Denn der Gesetzgeber misst dem Schutz dieser Biotope erkennbar hohe Bedeutung bei, die über die Eingriffsregelung weit hinaus reicht (BVerwG, Beschluss vom 21. Dezember 1994 - 4 B 266. 94). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass ein Bebauungsplan gern. § 5 Abs. 4 BauGB nicht gegen Planungen und sonstige Nutzungsregelungen verstoßen darf, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind. Es entspricht dem Gebot der Rechtsklarheit, dass die Gemeinde in den keine Darstellungen aufnehmen, die nach dem derzeitigen Rechtszustand aus Rechtsgründen möglicherweise nicht verwirklicht werden kann (BVerwG, Urt V. 21. 10. 1999-4C1. 99, NuR 2000, 321).	
1.5. Flächennutzungsplan (FNP)/Landschaftsplan (LP) Im aufgestellten LP der Gemeinde Zossen, 1. Fortschreibung Teil A, sind die Plangebietsflächen wie folgt dargestellt: - Erhalt und Entwicklung von Feuchtwäldern und feuchten Laubgebüsch. - Sicherung, Pflege und Entwicklung von durchgrünten Siedlungsbereichen, Grünflächen und Kleingärten Der LP stellt den Bestand der Garten bzw. Wochenendhausnutzung dar und formuliert für diesen Siedlungsbereich eine Durchgrünung durch Erhalt, Sicherung bzw. Entwicklung. Die Etablierung einer Wohnnutzung widerspricht den Darstellungen des FNP und wurde im LP bisher nicht bewertet. Den Aussagen in der Begründung des B-Planes, dass kein Widerspruch zum LP der Stadt Zossen besteht, kann nicht gefolgt werden. Da zur Aufstellung des B-Planes eine FNP Änderung erforderlich wird, ist auch der LP als räumlicher Teilplanfortzuschreiben. Eine Fortschreibung des LP ist zudem auch dem	Kenntnisnahme Im Rahmen der dritten Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Zossen wurde der betroffene Bereich als Wohnbaufläche entsprechend berücksichtigt. Die dritte Fortschreibung wurde durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming mit dem Schreiben vom 27.04.2023 bestätigt und gilt als aufgestellt. In der Gesamtbewertung der dritten Fortschreibung des Landschaftsplanes wurde darauf hingewiesen, dass eine Umsetzung eines Wohnbauvorhabens nur möglich ist, wenn eine FFH-Verträglichkeitsprüfung mit Bestätigung, dass keine negativen Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet besteht. Des Weiteren wäre das Eingriffspotenzial dann weder ausgleich- noch ersetzbar, wenn die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht berücksichtigt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde eine FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet

Tatbestand geschuldet, dass sich das Flurstück 207 vollständig im LSG "Notte-Niederung" befindet und sich eine Teilfläche dieses Flurstückes sogar im FFH-Gebiet DE 3746-302 "Prierowsee" befindet. Der LP formuliert den Erhalt und die Sicherung der naturschutzrechtlichen Schutzgebiete als Ziel und Erfordernis des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Neben dem direkten Verlust durch Überbauung/Umnutzung des Flurstückes 207 im LSG wäre zudem durch die Nutzungsintensivierung mit erheblichen Beeinträchtigungen und Störungen des angrenzenden LSG und FFH-Gebietes zu rechnen. Störungen für diesen sensiblen Naturraum wären vorprogrammiert. Die Umnutzung und Überbauung als Wohngebiet dieser Flächen und die damit einhergehende Frequentierung der sensiblen Bereiche stehen im Widerspruch zur Darstellung "Sicherung, Pflege und Entwicklung von durchgrüntem Siedlungsbereichen, Grünflächen und Kleingärten" in der Entwicklungskarte des LP. Aus vorgenannten Widersprüchen und aufgrund der noch ausstehenden 3. Änderung des FNP ist der LP als räumlicher Teilplan fortzuschreiben.	Prierowsee gem. Anlage 2 zur Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes Brandenburg durchgeführt. Im Ergebnis dieser FFH-Vorprüfung wurde festgestellt, dass durch das Projekt erhebliche Beeinträchtigungen von den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden können. Die FFH-Vorprüfung ist der Begründung als Anlage beigelegt. In Verbindung mit der 3. Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Zossen wurde für betroffene Fläche die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Verfahren darauf hingewiesen, dass eine Nutzung nur möglich ist, wenn eine FFH-Vorprüfung durchgeführt wird. Dabei muss im Ergebnis bestätigt werden, dass keine negativen Auswirkungen vom Bauvorhaben auf das FFH-Gebiet bestehen. Daraufhin wurde, wie im vorherigen Kapitel genannt, im Rahmen des Aufstellungsverfahrens dieses Bebauungsplanes eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Danach sind negative Auswirkungen zu den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes nicht zu erwarten. Insgesamt kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung trägt. Im Bebauungsplan werden auch Flächen für Wald festgesetzt, hier besteht aber grundsätzlich kein Widerspruch zu den Flächenausweisungen des Flächennutzungsplanes. Dies begründet sich auf die Darstellungsschärfe eines Flächennutzungsplanes. Für die Gesamtstadt Zossen wurde eine Festlegung getroffen, dass Flächen im Flächennutzungsplan ab 0,5 ha dargestellt werden. Mit der Ausweisung der Fläche für Wald von 0,3 ha wird dieser Schwellenwert nicht erreicht.
b) Rechtsgrundlage: zu 1.1-LSG. - § 26 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. mit § 67 Abs. 1 BNatSchG sowie RVO über das LSG "Notte-Niederung" - § 8 Abs. 3 BbgNatSchAG - § 29 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 4 BauGB sowie § 6 Nr. 2 BauGB zu 1.2 -Bauverbot an Gewässern - § 61 Absätze 1, 2 und 3 BNatSchG i. V. m. § 67 Abs. 1 BNatSchG	Kenntnisnahme.

zu 1. 3. -FFH - § 1a Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 34 BNatSchG zu 1.4. - Biotopschutz: - § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG und § 67 Abs. 1 BNatSchG zu 1.5. - Flächennutzungs- und Landschaftsplan - §§ 9 ff BNatSchG	
c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) zu 1.1-LSG Die Befreiungsvoraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden und Straßen im LSG dürften nach einer ersten Prüfung nicht vorliegen. Daher wird empfohlen, entweder das Flurstück 207 aus dem Plangebiet herauszunehmen^ diese Fläche als Maßnahmenfläche für den Naturschutz und die Landschaftspflege zu nutzen, z. B. in Form von Rückbaumaßnahmen und anschließender Renaturierung. Im Zusammenhang mit der Befreiung wird auf folgendes hingewiesen. Bedarf ein im LSG gelegenes Vorhaben nach anderen Rechtsvorschriften als dem Naturschutzrecht einer behördlichen Zulassung oder Anzeige (z. B. Baurecht) dann darf die Befreiung/landschaftsschutzrechtliche Genehmigung auch erst im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens erteilt (oder auch abgelehnt) werden. Antragsteiler muss der Vorhabensträger bzw. Flächeneigentümer sein, also in der Regel die Gemeinde. Es erfolgt also keine Zusicherung oder Befreiung gegenüber der Gemeinde im Rahmen der TOB zum FNP.	Kenntnisnahme. Vergleiche oben.
zu 1.2. - Bauverbot an Gewässern Hier gilt das Gleiche, wie unter dem Punkt 1. 1. benannt, dass Flurstück 207 sollt entweder aus dem Geltungsbereich des BP herausgenommen, oder von jeglicher Bebauung frei gehalten werden. Für das Flurstück 208 sowie den "Kleinen Hafen" müsste auf Grundlage eines konkreten Konzeptes geprüft werden, ob eine Ausnahmegenehmigung nach § 61 Abs. 3 BNatSchG oder auch eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erteilt werden kann.	Kenntnisnahme. Vergleiche oben.
zu 1.3-FFH Um eine rechtssichere Planung zu gewährleisten, ist hinsichtlich der o.g. Aspekte die Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes zu prüfen. Es ist festzustellen, ob der Fischotter als Erhaltungsziel des Gebietes durch die vorbereiteten Eingriffe und sonstigen Wirkungen der Planung erheblich beeinträchtigt werden könnte. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob die Entwicklung des Wohngebietes und insbesondere des Sondergebietes innerhalb des FFH-Gebietes geeignet sind, eine	Kenntnisnahme. Vergleiche oben.

erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Gebietes und damit der zu schützenden LRT zu bewirken. Die Entwicklung wird entgegen des formulierten Ziels des entsprechenden Managementplans geplant (s. oben). Konkretisierende Rechtsgrundlage zur Anwendung des § 34 BNatSchG in Brandenburg ist die "Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg" (ABI Bbg Nr. 43 vom 30. Okt. 2019).	
zu 1.4 Biotopschutz: Der Bereich des geschützten Biotops (Kleingewässer sowie Moor, - Bruch- und Auenwald) muss von jeglicher Nutzungsänderung ausgenommen werden. An Stelle der dort jetzt entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5 vorgesehenen Minimierung der Versiegelung sind biotopfördernde Maßnahmen vorzusehen. Nach § 30 Abs. 3 BNatSchG kann zwar von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, jedoch nur unter der Bedingung, dass die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Für die Erteilung der Ausnahme müsste also ein Nachweis (inklusive Artenschutzbeitrag und landschaftspflegerischer Fachbeitrag) geführt werden, dass die Zerstörung oder Beeinträchtigung des betreffenden Biotops ausgeglichen werden kann. Erforderlich ist beim Ausgleich die Herstellung eines gleichartigen Biotops, d. h. eines Biotops, der in den standörtlichen Gegebenheiten und der Flächenausdehnung mit dem zerstörten oder beeinträchtigten Biotop im Wesentlichen übereinstimmt. Ferner muss wahrscheinlich sein, dass sich in absehbarer Zeit unter eigenverantwortlichem Zutun des Verursachers ein etwa gleichwertiger Biotop entwickeln kann. Im Unterschied zur Eingriffsregelung ist es bei der Ausnahmegenehmigung für den Biotopschutz nicht möglich, bei Undurchführbarkeit von Ausgleichsmaßnahmen durch Vornahme von Ersatzmaßnahmen oder -Zahlungen zu einer Zulässigkeit der Maßnahme zu gelangen. Insofern eine Ausgleichbarkeit nicht gegeben sein sollte, müssen, die Befreiungsvoraussetzungen nach § 67 Abs. 1 BNatSchG geprüft werden. Befreiungen dürfen jedoch nur erteilt werden, wenn die Maßnahme "notwendig", d. h. erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ist nur gegeben, wenn eine Verwirklichung des Vorhabens an anderer Stelle nicht möglich oder nicht zumutbar ist oder auf Grund der Gesamtabwägung der berührten Belange ein anderer Standort ausscheidet. Die mit der Maßnahme verfolgten Gründe des Gemeinwohls müssen weiterhin das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Biotops	Kenntnisnahme. Vergleiche oben.

überwiegen. Nach einer ersten Vorprüfung scheinen weder die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG noch die Befreiungsvoraussetzungen nach § 67 Abs. 1 BNatSchG vorzuliegen. Alternativ kann die UNB entsprechend § 30 Abs. 4 BNatSchG auf Antrag der Gemeinde bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes über die Ausnahme/ Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG entscheiden. Wird die Befreiung erteilt, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme/ Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des B-Planes begonnen wird. Grundlage für die Prüfung ist ein artenschutzrechtlicher-, sowie ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag.	
zu 1.5. Flächennutzungsplan (FNP)/ Landschaftsplan (LP) Grundsätzlich sind auf der Ebene der Bauleitplanung die örtlichen Ziele, Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftsplanung (§§ 9 ff BNatSchG) konkret darzustellen. Für den Bereich des Bauleitplanes liegt die 1. Fortschreibung des Landschaftsplanes (LP) der Stadt Zossen vor, der die Plangebietsfläche ausschließlich im Bestand darstellt. Eine Erweiterung als Wohnfläche enthält der LP nicht. Den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird nicht entsprochen. Daher und aufgrund der erforderlichen 3. Änderung des FNP im Parallelverfahren ist auch der LP als räumlicher Teilplan für diesen Bereich und ggf. für erforderlich werdende Ausgleichsflächen in vereinfachter Form fortzuschreiben. Aus vorgenannten Widersprochen und aufgrund der noch ausstehenden 3. Änderung des FNP ist der LP als räumlicher Teilplan fortzuschreiben.	Kenntnisnahme. Vergleiche oben.
2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfanges des Umweltberichts (ÜB) a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem ÜB beschrieben und bewertet werden (entsprechend der Anlage zum BauGB).	Kenntnisnahme
b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung 1. Landschaftsrahmenplan (LRP) Die Aussagen in der Begründung zum B-Planentwurf, dass kein Widerspruch zum	Kenntnisnahme. Der Landschaftsplan der Stadt Zossen wurde, wie oben bereits beschrieben, durch die Untere Naturschutzbehörde bestätigt und genehmigt. Durch die detaillierte

Landschaftsrahmenplan erkannt werden kann, muss aus folgenden Gründen widersprochen werden: - Die Ausweisung eines B-Plangebietes, u. a. zur Vorbereitung von Wohnbebauung, kann nicht als Auswertung sonstiger Siedlungsbereiche, wie .etwa durch Erhöhung des Grünanteils zu verwirklichen, gewartet werden. Zudem werden im LRP der Erhalt und die Sicherung vorhandener naturschutzrechtlicher Schutzgebiete (vgl. Karte K 16 "Schutzgebiete") als Kernflächen mit Bedeutung für den Biotopverbund, hier mit nationaler Bedeutung, dargestellt. Demnach besteht sehr wohl ein Widerspruch zu den Darstellungen des LRP. Die Aussagen in der Begründung des B-Planentwurfes sind daher zu überarbeiten.	Auseinandersetzung des Landschaftsplanes für das Stadtgebiet Zossen ist dieser auch bei der verbindlichen Bauleitplanung für die Stadt Zossen auch heranzuziehen. Daher wird zum Entwurf der Landschaftsrahmenplan des Landkreises nicht weiter berücksichtigt.
2. Eingriffsregelung Spätestens im Rahmen der TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB müssen die einzureichenden Unterlagen einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag enthalten (z.B. GOP). Die Darlegungen zum Ausgleich in einem ÜB sind dafür in der Regel nicht ausreichend. Sie können einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag oder GOP nicht ersetzen. Der Fachplan enthält in der Regel fachspezifisch weiter gehende Inhalte als der UB. Der UB, der ebenfalls Aussagen zu "geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen" enthalten muss, konzentriert sich daher eher auf den Aspekt der Umweltprognose als auf Abwägungsgesichtspunkten. Adressaten des UB sind diejenigen, die von den Umweltauswirkungen betroffen sein können. Dabei muss der Umweltbericht eine allgemein verständliche Zusammenfassung enthalten, aus der Dritte, also nicht Fachleute, entnehmen können, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen sein können (entsprechend Nr. 3 c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Gem. § 18 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB sind dabei die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Entsprechend § 1a) Nr. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme. 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. Dies erfolgt zum Entwurf. Der Umweltbericht ist in der Begründung entsprechend integriert.

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen Da die Gemeinden auf die Informationen der Fachbehörden angewiesen sind, um das Monitoring durchzuführen, beinhaltet § 4 c BauGB eine mittelbare Pflicht der Fachbehörden, erforderliche Informationen zu erheben und weiter zu geben. Insofern der UNB neue Informationen vorliegen, wird sie diese an die Gemeinde weiterleiten. Des Weiteren wird eine Überprüfung durch die UNB insbesondere hinsichtlich des speziellen Artenschutzes in bestimmten Genehmigungsverfahren (Baugenehmigungen, immissionsschutzrechtliche Genehmigungen) erfolgen. b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme naturschutzrechtlich keine	Kenntnisnahme.
4. Weiter gehende Hinweise Für die Erstellung des Umweltberichtes sowie des Artenschutzrechtlichen- und Landschaftspflegerischen Fachbeitrags können u. a. die o. g. naturschutzrechtlichen Fachpläne (Landschaftsrahmenplan) genutzt werden, welche bei der UNB eingesehen werden können. Des Weiteren steht auch das Biotopkataster (§ 30 BNatSchG - Biotop) der Unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung. Ein Großteil der Daten, wie Schutzgebietsgrenzen, Naturdenkmale, FFH - Gebiete, § 30-Biotop, Leitarten, Landschaftsrahmenplan (tlw.) .u. ä. liegen auch digital vor (kann auf Anfrage als JPEG oder Shape gesendet werden). x Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes und des Zeitrahmens: keine x Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: 1. In der Begründung zum BP wird unter den Punkten 3.8 und 3.9 dargelegt, dass innerhalb des Plangebietes keine Waldflächen betroffen sind und der vorhandene Baumbestand zur öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" zuzuordnen sei. Deshalb sei für die vorhandenen Einzelbäume und Baumgruppen die BaumSchVO TF zu beachten. Diese Darlegung ist so nicht korrekt. Nach Rücksprache mit der Unteren Forstbehörde handelt es sich lediglich bei dem Baumbestand auf dem Flurstück 207 nicht um Wald	Kenntnisnahme Kenntnisnahme. Durch den Bebauungsplan werden forstrechtliche Belange berührt. Nach der Anpassung des Geltungsbereichs im Vergleich zum Vorentwurf sind im Umfang von 7.002 m² als Wald gem. § 2 LWaldG klassifiziert. Durch die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ werden davon insgesamt 3.835 m² Wald überplant. Die Überplanung von Waldflächen wird gesondert als Anlage (Plan) der Begründung beigefügt. Nachfolgend kann die betroffene Waldflächenbilanz flurstücksgenau

und bei dem Flst. 208 nur teilweise. Das Flurstück 211 ist hingegen vollständig als Wald eingestuft worden. Demzufolge kommt hier die BaumSchVO TF nicht zur Anwendung sondern das LWaldG. bzw. für das Flurstück 207 die RVO über das LSG "Notte-Niederung" (Verbot der Beseitigung von Büschen und Bäumen). Darüber hinaus fällt eine baubedingte Beseitigung von Büschen und Bäumen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich in der Regel unter die Eingriffsregelung nach den §§ 14-15 BNatSchG insofern nicht Schutzgebiete- oder Objekte betroffen sind) und unter die BaumSchVO TF. Diese käme im Außenbereich nur bei einer Beseitigung von Bäumen aus Verkehrssicherheitsgründen zum tragen.	entnommen werden: Flurstück 208 = 1.255 m² (Planung als Allgemeines Wohngebiet), Flurstück 211 = 1.865 m² (Planung als Parkanlage), Flurstück 212 = 495 m² (Planung als Parkanlage), Flurstück 299/2 = 220 m² (Planung als Parkanlage). Die restlichen Waldflächen im Umfang von 3.167 m² werden in Verbindung mit dem geschützten Biotop „Moor-, Bruch- und Auerwälder“ als Fläche für Wald ausgewiesen und erhalten. Eine forstrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplan ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht vorgesehen. Daher wird im anschließenden Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung oder für die Entwicklung der Parkfläche im ggf. eigenständigen Genehmigungsverfahren) über die Zulassung der Waldumwandlung mit Kompensationsfestsetzung entschieden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist gem. der aktuellen Waldfunktionskartierung des Landes Brandenburg nur die nachfolgende Waldfunktion von der dauerhaften Waldumwandlung betroffen und somit forstrechtlich gem. des § 8 LWaldG und der VV § 8 LWaldG zu kompensieren: • Grundkompensation (9100) = Faktor der Waldumwandlung 1,00 Eine Umwandlung wurde durch die Forstbehörde in Aussicht gestellt. Bei Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ist darauf zu achten, dass diese vorzugsweise innerhalb desselben Naturraumes, hier im Naturraum „Mittlere Mark“ liegen sollten. Innerhalb des festgesetzten Baufenster können bzw. werden voraussichtlich zwei Bäume (StU von 2,0 m und Kronendurchmesser von 20m sowie StU 0,6 m / Kronendurchmesser 5m) durch die Wohnbebauungen überplant. Der Bebauungsplan ist eine Angebotsplanung, in dem nicht grundsätzlich davon ausgegangen werden muss, dass die betroffene Bäume einer möglichen Umsetzung des Bebauungsplanes entgegenstehen. Dafür sind zum Beispiel die festgesetzten Baufenster entsprechend dimensioniert. Grundsätzlich sind die
--	---

	betroffenen Bäume geschützt. Die Untere Naturschutzbehörde soll auf Antrag des Eigentümers oder Nutzungsberechtigten eine Ausnahme von den Verboten des § 5 der BaumSchVO TF zulassen, wenn 1. Der Baum für den Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu unzumutbaren Nachteilen oder Beeinträchtigungen führt, 2. Die Beseitigung des Baumes aus überwiegendem öffentlichen Interesse erforderlich ist oder 3. Vom Baum Gefahren für Personen oder für Sachen von bedeutendem Wert ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können. Der Umfang der Ersatzpflanzungen ergibt sich nach Stammumfang und Schadstufen des Baumes. Die Ersatzpflanzungen sind dann in einer Qualität von StU 12 bis 14 cm, Ballenware mind. 2x verpflanzt umzusetzen. Dementsprechend ist in der nachfolgenden Planungsebene (Baugenehmigungsverfahren) die BaumSchVO TF zu berücksichtigen und anzuwenden. Danach kann sich der Ersatz für die beiden Bäume wie folgt abbilden: • Baum (StU 2m/Kronen 20m) = von 1 bis 12 Ersatzbäumen • Baum (StU 0,6m/Kronen 5m) = von 0 bis 2 Ersatzbäumen Das öffentliche Interesse kann aufgrund der Zielstellung des Bebauungsplanes begründet werden (Schaffung an Wohnraum). Der Bebauungsplan ist im Besonderen erforderlich, um die Flächen, welche bereits anthropogen vorbelastet sind, weiter zu nutzen und den Standort als Wohngebiet zu sichern. Dies betrifft insbesondere die Flächen entlang der Friesenstraße und trägt auch den Vorstellungen bzw. Zielen der Landesplanung Rechnung. Danach können bestehende Wochenendhäuser in Wohnnutzungen (Z. 5.3 LEP HR) umgewandelt werden. In Verbindung mit der seit Jahren andauernden hohen Nachfrage an Wohnraum, innerhalb des Stadtgebietes Zossen, ist diese Fläche für eine maßvolle Erweiterung des Wohnraumangebotes städtebaulich sinnvoll.
2. Da es sich bei der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" offensichtlich um eine Waldfläche im Sinne des § 2 LWaldG handelt, wird hier möglicherweise ein Waldumwandlungsverfahren	Kenntnisnahme. Berücksichtigung. Der Wald wird an dieser Stelle durch den Bebauungsplan (Entwurf) erhalten.

mit Ersatzaufforstung nach den LWaldG durch die Untere Forstbehörde erforderlich werden, zumal nach Punkt 5.6 der Begründung zum BP eine Durchwegung angedacht ist. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass es sich insbesondere bei den Waldflächen auf dem Flurstück 211 um ökologisch und insbesondere auch für den Artenschutz sehr wertvollen und erhaltungswürdigen Auenwald handelt, der zeitweise sogar unter Wasser steht (Flurstück 211). Für eine Umwandlung in eine Parkanlage mit entsprechender Durchwegung kann naturschutzfachlich voraussichtlich kein Einvernehmen in Aussicht gestellt werden. Diesbezüglich müsste spätestens in der TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB zunächst eine Ausführungsplanung vorgelegt werden, um den Umfang und die Auswirkungen der Maßnahmen auf Natur und Landschaft beurteilen zu können.	
3. In der Brutvogelkartierung wird der Rote-Liste Status der Vogelarten nicht, ganz korrekt wiedergegeben bzw. es fehlt der Hinweis, dass der Star auf Grund der stark rückläufigen Tendenzen seiner Vorkommen bundesweit als gefährdet (D; Rote Liste 3) gilt. Der Pirol findet sich in Brandenburg in der Vorwarnliste. Für diese Arten ist ein besonderes Augenmerk auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen zu richten und dafür Sorge zu tragen, dass dieser sich nicht verschlechtert.	Kenntnisnahme.
4. Der Moorfrosch ist in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet. Für ihn gelten die Zugriffsverbote des § 44 Absatz 1 auch im Zusammenhang mit Eingriffen, wobei die Regelungen in Absatz 5 zu beachten sind. Im Rahmen der weiteren Planung ist sicher zu stellen, dass die Zugriffsverbote durch geplanten Eingriffe nicht verletzt werden.	Kenntnisnahme
5. In den Planunterlagen (Begründung + Planteil) wurde die Fassung des BNatSchG aus dem Jahr 2017 angeführt. Das BNatSchG wurde jedoch zuletzt am 04. März 2020 geändert (siehe unten – Rechtsquellen). Auch die unter den textlichen Hinweisen angeführte Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow Fläming aus dem Jahr 2013 wurde zuletzt am 23. 02. 2017 (Amtsblatt Landkreis Teltow-Fläming, Nr. 5 vom 28.02.2017, S. 9) geändert. Die Angabe der Rechtsgrundlagen ist entsprechend zu korrigieren.	Kenntnisnahme
Gesetzliche Grundlagen - Fundstellen der zitierten Gesetze und Verordnungen BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) BbgNatSchAG	Kenntnisnahme.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG)v om 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I Nr. 5)

NatSchZustV

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden
 (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43)

BaumSchVO TF

Verordnung des Landkreises Teltow- Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming - BaumSchVO TF vom (10.12.2013) Amtsblatt des Landkreises Teltow. - Fläming Nr. 39 S. 3 vom 17. 12.2013) zuletzt geändert durch die "Erste Verordnung zur Änderung der Verordnung des Landkreises Teltow- Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming - BaumSchVO TF)" vom 23.02.2017 (AmtsblattLandkreis Teltow-Fläming, Nr. 5. vom 28. 02. 2017, S. 9)

BauGB

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
 Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Notte-Niederung" (LSGNotteV) vom 23.01.2012 (GVBl 11/2012 Nr. 4), zuletzt geändert; durch Artikel 33 der Verordnung vom 29. Januar 2014(GVBIII/14, Nr. 5)
 FFH-Gebiete sind spezielle europäische Schutzgebiete in Natur- und Landschaftsschutz, die nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) ausgewiesen wurden und dem Schutz von Tieren (Fauna), Pflanzen (Flora) und Habitaten (Lebensraumtypen) dienen, die in mehreren Anhängen zur FFH-Richtlinie aufgelistet sind. FFH-Gebiete sind ein Teil des Natura 2000-Netzwerkes. Natura 2000 ist die offizielle Bezeichnung für ein kohärentes Netz von Schutzgebieten, das innerhalb der Europäischen Union nach den Maßgaben der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, kurz FFH-Richtlinie) errichtet WTÜ. Sein Zweck ist der länderübergreifende Schutz gefährdeter wildlebender heimischer Pflanzen- und Tierarten und ihrer natürlichen Lebensräume. In das Schutzgebietsnetz werden auch die gemäß der Richtlinie 79/409/EWG (kurz Vogelschutzrichtlinie) ausgewiesenen Gebiete integriert. Die FFH-Richtlinie und die Vogelschutzrichtlinie mit ihrem Schutzgebietsnetzwerk Natura 2000 und ihren Artenschutzbestimmungen bilden für den Naturschutz ein umfassendes rechtliches Instrumentarium zum Lebensraum- und Artenschutz. Sie dienen damit dem Ziel, den sowohl von der Europäischen Union als auch

den Mitgliedstaaten in der Konvention über biologische Vielfalt (CBD, Rio 1992) beschlossenen Schutz der biologischen Vielfalt von Arten und Lebensräumen umzusetzen. Auf dem Europäischen Rat im Jahr 2001 in Göteborg beschlossen die EU-Mitgliedstaaten zudem, bis zum Jahr 2010 den weiteren Verlust an biologischer Vielfalt zu stoppen (2010-Ziel). 23. Erhaltungszielverordnung – Dreißundzwanzigste Verordnung zur Festsetzung von Erhaltungszielen und Gebietsabgrenzungen für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung vom 3.09.2018, GVBl. II Nr. 57 vom 10.09.2016	
---	--

7f	Umweltamt vom 29.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag	
Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. A. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: keine Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: keine Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert: nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Beim Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall bestehen keine Bedenken oder Einwendungen zur Ausweisung des o.g. Bebauungsplanes, sofern die nachfolgenden Hinweise übernommen bzw. im weiteren Planverfahren berücksichtigt werden. Hinweise 1. Aus wasserbehördlicher Sicht wird empfohlen, den nachfolgenden Hinweis zur Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen nachrichtlich bei den Textlichen Festsetzungen zu übernehmen: "Innerhalb des B-Plangebietes sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen mit einer Tiefe bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze möglich. Bohrungen darüber hinaus werden nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind möglich" Innerhalb eines Wohngebietes ist es sinnvoll, unter Beachtung des geforderten Einsatzes von erneuerbaren Energien, den Hinweise zur Errichtung von Bohrungen für Erdwärmesonden bereits im Planverfahren aufzunehmen, wenn schon im Vorfeld ersichtlich ist, dass Tiefenbegrenzungen notwendig sind. Das ist hier der Fall.	Kenntnisnahme. Berücksichtigung. Der Hinweis wird bezüglich der Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen aufgenommen.	

Durch Erdsonden wird die physikalische Beschaffenheit des Grundwassers genutzt und verändert (Temperatur). Gemäß § 9, Abs. 2, Nr. 2.WHG gilt dies als Gewässerbenutzung. Außerdem sind Erdaufschlüsse (Bohrungen) gemäß § 49 WHG in Verbindung mit § 56 BbgWG anzeigepflichtig. Zur Vermeidung unnötiger Anträge bzw. Versagung geplanter Bohrtiefen und Festlegung von Tiefenbegrenzungen sollte der o.g. Hinweis zur Errichtung von Wärmepumpen bereits im B-Planverfahren als Hinweis übernommen werden. Durch die Tiefenbegrenzung erhöhen sich eventuell Bohrungsanzahl und-dementsprechend der Kostenaufwand; Somit können Bauwillige bereits frühzeitig reagieren. Die festgelegte Tiefenbegrenzung ergibt sich aufgrund der vorherrschenden Boden- und Grundwasserbeschaffenheit und der Vielzahl der zu errichtenden Wohnhäuser mit möglichen Wärmepumpenanlagen und Bohrungen. Mit dieser Festlegung wird insbesondere die Vereisung des Grundwassers Im Plangebiet verhindert, da sich Bohrungen untereinander dann nicht beeinflussen können. Außerdem wird sichergestellt, dass auf jeder Parzelle die Möglichkeit besteht, Bohrungen für Sonden, auch für Mehrfamilienhäuser, zu errichten und bei maximaler Auslastung an Sonden keine Gefahr für das Grundwasser durch die Vielzahl der Bohrungen entsteht. 2. Das neu zu bebauende Gebiet zeichnet sich durch sehr hohe Grundwasserstände (ca. 0, 50 - 1,50 y GOK). aus. Bauwilligen muss bekannt sein, dass Schutzvorkehrungen gegen das Eindringen von Grund- und/oder Oberflächenwasser eigenverantwortlich vorzusehen sind. 3. Bei der Umweltprüfung ist die Niederschlagswasserableitung oder -versickerung der Dach-und Verkehrsflächen zu beschreiben Hier ist insbesondere zu beschreiben, wie und ob die Niederschlagswasserversickerung Vorort überhaupt möglich ist oder sogar die Niederschlagswasserableitung zentral in den angrenzenden Nottekanal erfolgen soll. Dabei ist zu prüfen, ob eventuell Flächen für die Versickerung oder Trassen zum Leitungsbau zur Ableitung von Regenwasser in den Nottekanal planungsrechtlich festgelegt werden müssen. III. Rechtsgrundlagen Gesetz zur Ordnung' des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. 1/12 [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBlI/17, [Nr. 28])	Kenntnisnahme. Berücksichtigung im Umweltbericht.
---	--

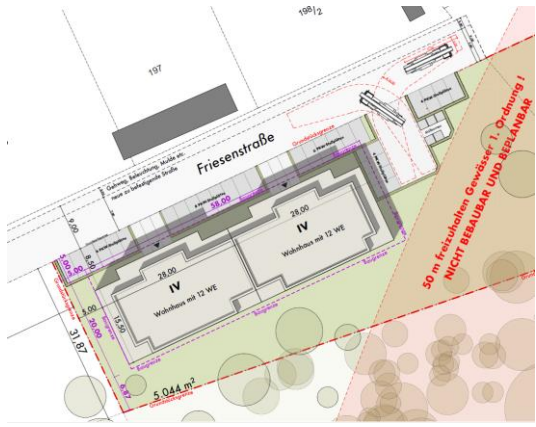
7g Landwirtschaftsamt vom 18.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die Unterlagen zum o.g. Vorhaben in der Stadt Zossen mit Stand vom 14. April 2020 lagen dem Landwirtschaftsamt gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Beteiligung als Träger öffentlicher Belange vor. Das Landwirtschaftsamt hat nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken zur Aufstellung des BP.	Kenntnisnahme. Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang.

7h Denkmalschutz vom 07.07.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Vom Grundsatz her bestehen keine Bedenken zu dem Bebauungsplan „Wohnen am Stadtpark“ der Stadt Zossen. Jedoch ist zu beachten, dass das neue Wohngebiet direkt an das technische Denkmal „Nottekanal zwischen Mellensee und der Einmündung in die Dahme bei Königs Wusterhausen einschl. der entsprechenden wasserbaulichen Anlagen und noch vorhandene Teile des Treidelweges“ (hier: Flur 14, Flst. 300/4 Gem. Zossen) angrenzen und auch in der Nähe des Gartendenkmals „Stadtpark“ liegen soll. Nach den Bestimmungen des § 2 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unterliegt neben den Denkmalen an sich auch deren Umgebung dem gesetzlichen Schutz. Damit unterliegen die Ausbildung und Gestaltung des Ufers sowie der angrenzenden Flächen der Erlaubnispflicht nach dem BbgDSchG. Diesbezüglich sollte die Stadt Zossen und/oder das Planungsbüro vorab mit den Denkmalbehörden Abstimmungen treffen.	Kenntnisnahme. Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang. Östlich des Plangebiets grenzt das technische Denkmal „Notte-Kanal“ an. Der Bebauungsplan bereitet keine Eingriffe am Ufer des „Notte-Kanals“ vor. Werden jedoch Ausgestaltungen des Uferbereichs geplant, unterliegen auch diese den Bestimmungen des § 2 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 des BbgDSchG. Auf der östlichen Seite des Notte-Kanals befindet sich das Gartendenkmal „Stadtpark“ in Zossen. Eine Betroffenheit des Gartendenkmals kann ausgeschlossen werden. Einerseits befindet sich das Plangebiet außerhalb des Gartendenkmals und andererseits sind die geplanten baulichen Anlagen, hier insbesondere durch die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes, in einem ausreichend Abstand zum Denkmal, so dass der Umgebungsschutz nicht beeinträchtigt ist. Darüber hinaus sind durch die Festsetzungen der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ und der Fläche für Wald ein natürlicher Puffer vorhandenen. Bei der Parkausgestaltung ist in der Ausführungsplanung jedoch der entsprechende Schutzstatus des Gartendenkmals zu berücksichtigen. Auswirkungen für den Bebauungsplan bestehen jedoch nicht.

8 Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 17.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Ich bedanke mich für die Beteiligung am o. g. Planverfahren. Auf Seite 9 der Begründung des Bebauungsplanes wurden die regionalplanerischen Belange zutreffend dargestellt. Zur Zeit gibt es keine ergänzenden Hinweise.	Kenntnisnahme. Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang.

9. Stadt Baruth/ Mark vom 01.07.2020	
---	--

Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Wir bedanken uns für die Beteiligung am o.g. Verfahren und teilen mit, dass Belange der Stadt Baruth/Mark nicht berührt sind. Für die Durchführung des Vorhabens wünschen wir viel Erfolg.	Kenntnisnahme. Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang.

10	Südbrandenburgischer Abfallzweckverband vom 24.06.2020
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
In Bearbeitung Ihrer Anfrage vom 02.06.2020 teile ich Ihnen mit, dass seitens des SBAZV gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans "Wohnen am Stadtpark", der Stadt Zossen in der vorliegenden Fassung (Stand 14.04.2020) keine Bedenken bestehen, sofern die u. a. Hinweise beachtet werden. <u>Hinweise:</u> 1. Das Plangebiet wird durch eine Stichstraße erschlossen, die nur eine kleine Wendestelle ohne Befestigung aufweist. Eine Befahrung durch 3-Achs LKW / Entsorgungsfahrzeuge ist somit nicht möglich, da ein Rückwärtsfahren nach den derzeit gültigen Unfallverhütungsvorschriften für die Abfallsammelfahrzeuge nicht zulässig ist. Für die Abholung der in den betreffenden Objekten (Hafen, Gebäude) anfallenden Abfälle ist daher an der nächsten durch LKW befahrbaren Straße (z. B. Einmündung "Breite" / "Friesenstraße" in Abstimmung mit dem SBAZV ein geeigneter Stellplatz für die Bereitstellung der Abfallbehälter vorzusehen. Die Vorgaben zur Ausbildung dieses Platzes sind im § 18 der Abfallentsorgungssatzung des SBAZV (www.sbazv.de) festgelegt.	Kenntnisnahme. Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang. Die Haupteinschließung des Plangebietes erfolgt über die Friesenstraße. Die Friesenstraße führt in Richtung Westen zur Bundesstraße B 96 (ca. 150 m vom Geltungsbereich entfernt). Zum Teil ist die Friesenstraße unbefestigt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wurde der Bereich der Friesenstraße, welcher noch unbefestigt ist, in den Geltungsbereich aufgenommen. Eine Einteilung der Straßenfläche soll jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung sein und ist der Ausführungsplanung überlassen. Die Straßenbreite wurde auf 10 m festgelegt. Innerhalb dieser Flächenkulisse können alle notwendigen Erschließungsmaßnahmen untergebracht werden. Bei der Ausgestaltung der Straßenverkehrsfläche wird die RSt 06 empfohlen. Für die Erschließung des Bebauungsplanes wird insbesondere ein Wohnweg als ausreichend erachtet. Grundsätzlich sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge, aber auch für Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr) sichergestellt werden muss. Nach dem städtebaulichen Konzept soll im nordöstlichen Geltungsbereich, innerhalb des Wohngebietes eine entsprechende Wendemöglichkeit vorgesehen werden 

2. Im Bereich der Einmündung "Breite" / "Friesenstraße" befindet sich ein DSD-Stellplatz. Dieser ist bei eventuellen Umbauarbeiten im Zuge der B-Plan-Realisierung zu erhalten.	Kenntnisnahme
---	---------------

11 Landkreis Dahme-Spreewald vom 08.06.2020

Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die o. g. Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan befindet sich im benachbarten Landkreis Teltow Fläming. Eine Betroffenheit des Landkreises Dahme-Spreewald ist derzeit nicht erkennbar. Sollten im weiteren Planverfahren Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe des Bebauungsplanes im Landkreis Dahme-Spreewald vorgesehen werden, ist eine entsprechende Beteiligung des Landkreises erforderlich.	Kenntnisnahme. Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang.

12 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 06.07.2020

Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Kenntnisnahme. Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang. Die Hinweise werden für die weitere Planung zur Kenntnis genommen.

13 Stadt Ludwigsfelde vom 03.06.2020

Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
--------------------------	--------------------

Nach der Durchsicht der uns übergebenen Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass durch die Stadt Ludwigsfelde keine Anregungen und Bedenken zu den Planentwürfen vorgetragen werden. Weder planungsrechtliche Belange der Stadt Ludwigsfelde noch wahrzunehmende öffentliche Belange werden von der vorgesehenen Planung berührt.	Kenntnisnahme. Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang.
--	---

14 Stadt Trebbin vom 03.07.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Nach Durchsicht der mir übergebenen Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass seitens der Stadt Trebbin zum Vorentwurfes Bebauungsplanes mit Stand vom 08. Mai 2020 keine Anregungen und Bedenken vorgetragen werden. Weder planungsrechtliche Belange der Stadt Trebbin noch wahrzunehmende öffentliche Belange sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen.	Kenntnisnahme. Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang.

15 Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“ vom 08.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Der Wasser- und Bodenverband "Dahme-Notte" hat gegen die von Ihnen eingereichten Unterlagen grundsätzlich keine Einwände. Die Belange des Verbandes werden nicht berührt, d. h. in dem gekennzeichneten Bereich ist von Ihnen keine Wassereinleitung oder Kreuzung eines Gewässers II. Ordnung vorgesehen. Der Nottekanal ist ein Gewässer I. Ordnung. Die Stellungnahme ist vom Landesamt für Umwelt Brandenburg anzufordern. Sollten während der Bauphase Einleitungen von Wasser in ein Gewässer erfolgen, ist vom Verband gesondert eine Stellungnahme einzuholen. Der Verband ist nicht Eigentümer des Gewässers. Eigentumsfragen sind gesondert zu klären. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass wir nur Stellungnahmen aus der Sicht der Unterhaltung von Gewässern erstellen und die Untere Wasserbehörde für die wasserrechtlichen Genehmigungen zuständig ist.	Kenntnisnahme. Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang.

16 Landesamt für Umwelt vom 29.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis	Kenntnisnahme.

genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasser- Wirtschaft übergeben. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde.	
Immissionsschutz: 1. Sachstand Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan „Wohnen am Stadtpark“ der Stadt Zossen. Der B-Plan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von Wohnnutzung, die Überplanung der bestehenden Wochenendhäuser und die Sicherung der Park- und Grünanlagen zum Nottekanal. Das Gelände des kleinen Hafens soll reaktiviert werden. Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), ein Sondergebiet „Klein-Wasserhafengebiet“ (SO „WHG“) gem. § 11 BauNVO, öffentliche Grün-, Wasser- und Verkehrsflächen festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Im Geltungsbereich bzw. in der näheren Umgebung des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen. Er liegt nicht im direkten Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen der B 246. Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktslagen ausgeschlossen werden. 2. Stellungnahme Immissionsschutz Die Belange des Immissionsschutzes werden u.a. auf S. 15 der Begründung erläutert. Grundsätzlich wird dem Ergebnis der Beurteilung gefolgt, dass Immissionen durch Straßenverkehr und Gewerbe nicht zu einer Beeinträchtigung der geplanten Wohn- und Erholungsnutzung führen. Bei der Beurteilung der Verkehrsimmissionen wird auf die Ergebnisse der Straßenlärmkartierung des Landes Brandenburg aus dem Jahr 2017 abgestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass die benannten Mittelungspegel der Lärmindizes (LDEN, LNight) gem. EU-Umgebungslärmrichtlinie nicht mit den für die Planung relevanten Orientierungswerten (OW) der DIN 18005 vergleichbar sind. An Hand der angegebenen Werte kann keine Aussage getroffen werden, ob die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.	Kenntnisnahme. Aufgrund der Plananpassung sind immissionsschutzrechtliche Belange nicht mehr zu beachten, da erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen nicht zu erwarten sind. Nach dem Flächennutzungsplan grenzt nördlich des Plangebietes eine gemischte Baufläche an. Demnach sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In etwa 60 m westlicher Entfernung des Geltungsbereichs befindet sich ein Einzelhandel, dessen Verkaufsfläche nicht 800 m² übersteigt. Die geltenden Immissionsrichtwerte zur Beurteilung von Gewerbelärm aus Anlagen, die dem Bundes-Immissionsschutzgesetz unterliegen, sind in der Technischen Anleitung Lärm (TA-Lärm) festgelegt. Die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden bei Allgemeinen Wohngebieten liegen tags bei 55 dB(A) und nachts bei 40 dB(A). Für Mischgebiete liegen die Immissionsrichtwerte tags bei 60 dB(A) und nachts bei 45 dB(A). Aufgrund der Festlegung des Flächennutzungsplanes liegt hier keine städtebauliche Gemengelage vor. Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes (hier Baugrenzen) und unter Berücksichtigung der TA-Lärm ist davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte des Allgemeinen Wohngebietes nicht überschritten werden. <u>Verkehrslärm</u> Verkehrsimmissionen von der Bundesstraße B 96 sind nicht zu erwarten. Gem. Straßenlärmkartierung des Landes Brandenburg (Stand 2017) befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen am Stadtpark“ außerhalb von dauerhaften Lärmbelastungen. Demnach liegen die L_{DEN}-Tageswerte unterhalb von 55 dB(A) und die L_{Night}-Nachtwerte unterhalb von 45 dB(A). <u>Geruchsimmissionen</u> sind in der Nähe und innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

<u>Sondergebiet gem. § 11 BauNVO</u> Wegen der typischerweise von den §§ 2 bis 10 abweichenden Zweckbestimmung und der Möglichkeit erheblicher Unterschiede der Sondergebiete können Sondergebiete nach § 11 BauNVO nicht wie die Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 nach ihrer Schutzwürdigkeit und ihrem zulässigen Störgrad allgemein eingeordnet werden. Diese ergeben sich regelmäßig aus der festgesetzten Zweckbestimmung und den im Sondergebiet zulässigen Nutzungen¹. Die Störanfälligkeit/Störgrad der SO richtet sich nach dem jeweiligen Gebietscharakter. In der Begründung und den textlichen Festsetzungen ist der zulässige bzw. zu erwartende Störgrad und gegebenenfalls allgemein zulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen zu definieren². Zur Beurteilung der Verträglichkeit sind die auf die Nachbarschaft einwirkenden, betrieblichen Emissionen zu betrachten, die durch die betriebstypischen Arbeitsweisen entstehen. Im Zusammenhang mit dem daraus resultierenden Störgrad kann anschließend beurteilt werden, ob die Reaktivierung des SO neben dem WA als harmonische Gebietsabstufung zu bewerten ist und dem Trennungsgrundsatzes ausreichend Rechnung getragen wurde. 3. Fazit Dem Ergebnis der Beurteilung der Immissionen kann grundsätzlich gefolgt werden, allerdings sind Aussagen zu den Emissionen des Hafens (Störgrad SO „WHG“) zu ergänzen und eine geeignete Beurteilungsgrundlage zur Bewertung der Verkehrsimmissionen zu wählen. Bislang wird auf die Mittelungspegel (LDEN, LNight) gem. EU-Umgebungslärmrichtlinie abgestellt. In Betracht käme beispielsweise eine überschlägige Berechnung nach RLS-90. Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand wird die vorliegenden Planung als realisierbar eingeschätzt. Ein abschließendes Votum wird nach Überarbeitung der Planungsunterlagen in Aussicht gestellt. Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.	
<u>Wasserwirtschaft</u> Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben: 1. Grundsätzliche Hinweise zu den wasserwirtschaftlichen Belangen Im Osten grenzt an das Plangebiet der Nottekanal, ein Gewässer II. Ordnung. Die Pflicht der Unterhaltung obliegt nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG den Unterhaltungsverbänden. Wir weisen darauf hin, dass der zuständige	Kenntnisnahme. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Unterhaltungsverband beteiligt werden sollte.

Das Plangebiet schließt Gewässerrandstreifen ein.

Das WHG enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Absatz 1), die räumliche Ausdehnung (Absätze 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Absätze 4 und 5).

2. Anforderungen der EU-WRRL - Planungsgrundlagen / EU-Berichterstattung (Rechtsgrundlage: siehe insbesondere BbgWG § 126 (3), Satz 3, Punkte 1, 2, 4) Grundsätzliche Hinweise im Hinblick auf Anforderungen der EU-Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG)

Mit dem Nottekanal grenzt ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges oberirdisches Gewässer an das Plangebiet.

Eine Relevanz der planerischen Festlegungen im Hinblick auf die Anforderungen der WRRL ist damit grundsätzlich möglich und sollte in dem Verfahren geprüft werden.

Rechtsgrundlagen und das Plangebiet betreffende EU-Berichterstattung Die Umweltziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wurden in das WHG als Bewirtschaftungsziele für die Gewässer übernommen. Um diese Bewirtschaftungsziele zu erreichen, wurden - als Instrumente zur Umsetzung der WRRL - Maßnahmenprogramme nach § 82 WHG und Bewirtschaftungspläne nach § 83 WHG aufgestellt. Im Internet können die das Plangebiet betreffenden aktuellen Unterlagen der EU-Berichterstattung (Zeitraum 2016-2021) für den deutschen Teil der Flussgebietseinheit Elbe unter folgendem Link eingesehen werden:

<https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/start/umwelt/wasser/gewaesserschutz-undentwicklung/bewirtschaftungsplaene-und-massnahmenprogramme/>

Allgemein verfügbare Daten- und Planungsgrundlagen des LfU für das Plangebiet Zur Unterbreitung dieser Maßnahmenprogramme werden im Land Brandenburg für oberirdische Gewässer Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt. Das Plangebiet liegt in dem GEK-Gebiet „Nottekanal (Mellensee bis Gallunkanal)“ (Dahm_NotteK1). Dieses GEK liegt noch nicht vor.

Wasserkörperspezifische Informationen können dem Kartendienst des Landes entnommen werden (https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=WRRL_www_CORE).

Beigefügt ist in der Anlage der Steckbrief für den Wasserkörper Nottekanal.

Anforderungen an planerische Festlegungen Bei den planerischen Festlegungen, die Auswirkungen auf die Erreichung der Bewirtschaftungsziele des genannten Wasserkörpers haben können, sind das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot nach WHG § 27 zu beachten.

Aufgrund des Zielerreichungsgebotes dürfen die planerischen Festlegungen auch der Umsetzung künftiger Maßnahmen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele nicht entgegenstehen.

17. Dahme-Nuthe Wasser- und Abwasserbetriebsgesellschaft mbH vom 11.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Der KMS hat sich zu den Planungszielen des o.g. B-Plan sowie zu den vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung im Umfeld zum Plangebiet bereits geäußert. Die DNWAB sieht von einer weitergehenden Stellungnahme ab. Bei Rückfragen stehen wir ihnen gern zur Verfügung.	Kenntnisnahme.
18 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 03.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Hinweis: Die Belange der Landesverteidigung werden erst mit Überschreiten einer Höhe von 154,9m über NHN berührt, hiervon ist im vorliegenden Fall nicht auszugehen.	Kenntnisnahme. Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang.
19 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 08.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Im Bereich der genannten Planungen sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale weisen wir jedoch darauf hin, dass 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.) folgende Verpflichtungen bestehen: 1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und 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).	Kenntnisnahme. Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang. Die Hinweise werden entsprechend in der Begründung berücksichtigt.
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).	Kenntnisnahme.

Die genannte E-Mail-Adresse dient nur für den Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung. Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale als Träger öffentlicher Belange (§17BbgDSchG). Hinweis: Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.	
--	--

20	E.DIS Netz GmbH
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Wir beziehen uns auf das Schreiben vom 02. Juni 2020 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o.g. Planung keine Bedenken bestehen. Im dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich der Friesenstraße ein Niederspannungskabel unseres Unternehmens. Sollten Umverlegungs- oder Leitungsschutzmaßnahmen von diesen Leitungen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten. Sollten Umverlegungs- bzw. Leitungsänderungsmaßnahmen (LAM) von diesen Anlagen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten. Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls auch neue Transformatorenstationen errichtet. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen gemäß DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft. Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen unsere vorhandenen Leitungstrassen berücksichtigt und gesichert werden. Zur weiteren Beurteilung benötigen wir rechtzeitig Informationen, um Aufwendungen für die künftige Stromversorgung einschätzen zu können. Folgende Angaben werden benötigt: - Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500.	Kenntnisnahme. Berücksichtigung in der Begründung.

- Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf, - Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf. Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o.g. Bereich berücksichtigen möchten: 1. "Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS". 2. "Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS".	
---	--

21 Zweckverband KMS Zossen vom 08.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Dem vorgelegten Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes stimmt der Zweckverband KMS Zossen zu. Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Trink- und Schmutzwassernetz kann erfolgen. Die konkreten Anbindepunkte an das öffentliche Netz und die sonstigen Modalitäten der Ver- und Entsorgung der geplanten Bebauung sowie die entstehenden Kosten sind mit dem Zweckverband KMS Zossen in einem Erschließungsvertrag zu regeln. Die Planungsunterlagen der Anlagen zur inneren Erschließung des B-Plangebietes sind dem Zweckverband zur Abstimmung vorzulegen. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickern (§ 54 Abs. 4 BbgWG vom 02.03 2012), auf dem es anfällt. Für die Löschwasserversorgung sind die Gemeinden im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeit für die Brand- und in den neuen Bundesländern, als Träger des Brandschutzes, auch für die Löschwasservorhaltung, entsprechend den örtlichen Verhältnissen, angemessen verantwortlich (§ 2 Abs. 1 u. 2 BbgBKG vom 24. 05. 2004) Macht sich im Einzelfall, wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung, eine besondere Löschwasserversorgung oder Löschwasserbevorratung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Ist dieser nicht in der Lage, die erforderliche Menge Löschwasser selbst oder aufgrund einer Vereinbarung durch einen Dritten vorzuhalten, kann sich der Träger	Kenntnisnahme. Berücksichtigung in der Begründung.

der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde hierzu nach § 45 Abs. 3 BbgBKG gegen besonderes Entgelt bereit erklären. Unabhängig von der maximal annehmbaren Durchflussmenge des örtlichen Hydranten, welcher im Regelfall eine Dimensionierung DN 80 aufweist, kann die Bereitstellung einer entsprechenden Löschwassermenge aus dem örtlichen Trinkwassernetz nicht garantiert werden. Daher wird nur zur Erstbrandbekämpfung bis zum Druckabfall im Netz Löschwasser zur Verfügung gestellt.	
---	--

22 NBB Netzgesellschaft Berlin Brandenburg vom 11.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co. KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen. Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so	Kenntnisnahme. Berücksichtigung in der Begründung.

dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.	
--	--

23 Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 11.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Stellungnahme Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung. 1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. A. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: Keine. 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands: Keine. 3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan: Geologie: Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden. Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 Lagerstättengesetz).	Kenntnisnahme. Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang.

24 Landesamt für Bauen und Verkehr vom 22.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LB V) als Verkehrsobehörde des Landes	Kenntnisnahme. Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang.

Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren" (Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27, vom 15. Juli 2015, S. 575) geprüft.

Gegen den Vorentwurf des B-Plans, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Bebauung von Wohnnutzungen ermöglicht sowie die Nutzung der öffentlichen Grünfläche, der Parkanlage, der Zugang zum Nottekanal und die alte, nicht genutzte, kleine Hafenanlage gesichert werden sollen, bestehen aus Sicht der Landesverkehrsplanung keine Einwände.

Begründung:

Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr und übriger OPNV werden durch den BPlan nicht berührt.

Die maximalen Höhenfestsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet orientieren sich an den Bestandsgebäuden um das Plangebiet und fügen sich damit in die Bebauung ein.

Bei der zulässigen maximal 4-geschossigen Wohnbebauung kann eine Berührung von zivilen luftrechtlichen Belangen nicht erkannt werden. Das B-Plan-Gebiet befindet sich außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze (Verkehrs-, Sonder-, Hubschrauber-Sonderlandeplätzen) sowie Segelflug und Modellfluggeländen in der Zuständigkeit der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV). Es liegt aber nach mir vorliegenden Unterlagen noch innerhalb (im Randbereich) von Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen am Flughafen Berlin-Schönefeld. Diesbezüglich verweise ich auf die Zuständigkeit des Bundesamtes für Flugsicherung (BAF).

Im Osten grenzt der Nottekanal an das B-Plan-Gebiet. Beim Nottekanal handelt es sich um ein schiffbares Landesgewässer in der Zuständigkeit des LBV, Dezernat Binnenschifffahrt, als zuständige Schifffahrts- und Hafenbehörde des Landes Brandenburg. Beeinträchtigungen der Schifffahrt auf dem Nottekanal sind durch den vorliegenden B-Plan derzeit nicht erkennbar. In den Ausführungen zum B-Plan wird angegeben, dass die bautechnischen Einzelheiten sowie Auflagen zum Betrieb des Hafens in Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens geregelt werden.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung betreffend lassen sich aus

Sicht der Landesverkehrsplanung keine Forderungen ableiten.

Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.