114/26
Beschlussvorlage
öffentlich

Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan „Wohnen am Stadtpark" der Stadt Zossen

Organisationseinheit:
Bauamt

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Ortsbeirat Zossen (Vorberatung)		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Wirtschaft, Energie und Umwelt (Vorberatung)	18.11.2026	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	09.12.2026	Ö

Beschlussvorschlag
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. den Bebauungsplan „Wohnen am Stadtpark“ in der Stadt Zossen in der Fassung vom 26.10.2026 gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung. Bestandteil der Satzung ist die Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen

   und

2. die Billigung der Begründung zum Bebauungsplan in ihrer vorliegenden Form.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf
[X] besteht nicht [ ] besteht für:

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Wohnbebauung 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.

Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist der Satzungsbeschluss durch die Stadt Zossen ortsüblich bekanntzumachen. Der Bebauungsplan tritt mit der Schlussbekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Finanzielle Auswirkungen
[ ] Ja [X] Nein

Gesamtkosten:	
Deckung im Haushalt:	[ ] Ja [ ] Nein
Finanzierung aus der Haushaltsstelle:	

Anlage/n

1	Planzeichnung
2	Begründung
3	Faunistische Erfassung und Biotopkartierung
4	Brutvogelfauna
5	FFH-Vorprüfung FFH-Gebiet Prierowsee
6	Überplanung von Waldflächen
7	Abwägungstabelle

Planzeichnung



Planunterlage

Bestandsgebäude — 309 Flurstücksnummer — Flur 14 Gemarkung Zossen — Flurstücksgrenzen — Einfriedung (Zaun) — Baumbestand — 37.01 Höhenpunkte in Meter über DHHN

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

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.

Hinweise

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

Bauzeitenbeschränkung
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.

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl.I/26, [Nr. 20], S.22).

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. September 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 286) geändert worden ist.

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 Artikel 6 G. v. 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. 1/04, [Nr.06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S.16, ber. [Nr. 40]).

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 Auwälder" (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 ausgefertigt.

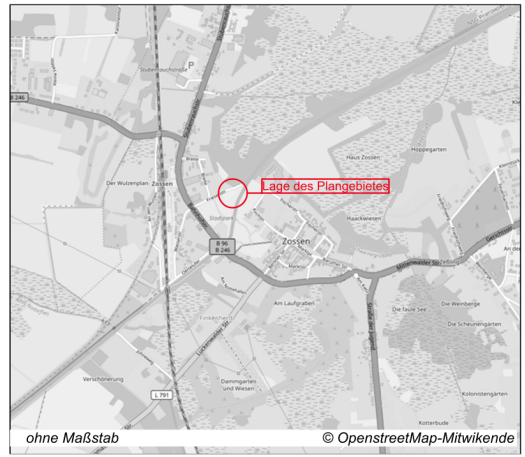
Stadt Zossen, den

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

Satzung

Bebauungsplan "Wohnen am Stadtpark"

Maßstab 1:1.000 (im Original DIN A1)

0 10 20 30 50

Stand: 26. Oktober 2026

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
Satzung

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

26. Oktober 2026

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 19
3.5 Trinkwasserschutz / Oberflächengewässer 19
3.6 Überschwemmungsgebiete 20
3.7 Denkmalschutz 20
3.7.1 Bau- und Bodendenkmale 20
3.7.2 Technisches Denkmal 20
3.7.3 Gartendenkmal 20
3.8 Waldflächen 21
3.9 Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming 21
3.10 Artenschutz 22
3.11 Immissionsschutz 26
3.12 Altlasten 27
3.13 Benachbarte Bebauungspläne 27
II. Planinhalte und Planfestsetzungen 28
4 Planinhalt 28
4.1 Intention der Planung 28
4.2 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung 28
5 Wesentlicher Planinhalt (Festsetzungsumfang) 29
5.1 Art der baulichen Nutzung 29

5.2 Maß der baulichen Nutzung ... 29
5.3 Bauweise ... 31
5.4 Verkehrsfläche ... 31
5.5 Öffentliche und private Grünfläche ... 31
5.6 Fläche für Wald ... 32
5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ... 32
5.8 Hinweise ... 33
6 Flächenbilanz ... 34
III. Auswirkungen des Bebauungsplanes ... 35
7 Stadtplanerische Auswirkung ... 35
8 Auswirkungen auf die Umwelt ... 35
9 Soziale Auswirkungen ... 35
10 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen ... 36
11 Auswirkungen auf die Infrastruktur ... 36
IV. Umweltbericht ... 38
12 Einleitung ... 38
12.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Zielen des Bauleitplans ... 38
12.2 Art und Umfang des Vorhabens ... 38
12.3 Bedarf an Grund und Boden ... 38
12.4 Erneuerbare Energien und Energieeffizienz ... 39
12.5 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung ... 39
13 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 42
13.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes ... 42
13.1.1 Schutzgut Mensch ... 42
13.1.2 Schutzgut Boden/Fläche ... 42
13.1.3 Schutzgut Wasser ... 44
13.1.4 Schutzgut Klima und Luft ... 45
13.1.5 Schutzgut Biotope, Wald und Arten ... 46
13.1.6 Schutzgut Landschaftsbild ... 49
13.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ... 50
13.1.8 Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz ... 51
13.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ... 51
13.2.1 Schutzgut Mensch ... 52
13.2.2 Schutzgut Boden/Fläche ... 52

13.2.3 Schutzgut Wasser ... 53
13.2.4 Schutzgut Klima und Luft ... 54
13.2.5 Schutzgut Biotope, Wald und Arten ... 55
13.2.6 Schutzgut Landschaftsbild ... 59
13.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ... 59
13.2.8 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt ... 60
13.2.9 Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen zwischen den einzelnen Schutzgütern ... 60
13.3 Bei Nichtdurchführung der Planung ... 61
13.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 61
14 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ... 62
14.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen während der Planungsphase ... 62
14.2 Bauvorhabenbedingte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ... 63
14.3 Nutzungsbedingte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ... 63
14.4 Artenschutzrelevante und vorgezogene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ... 64
14.5 Zusammenfassung der erheblichen Konflikte ... 64
14.6 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ... 64
14.6.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ... 64
14.6.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ... 65
14.6.3 Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets ... 66
14.6.4 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets ... 67
14.7 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ... 68
15 Zusätzliche Angaben ... 70
15.1 Vorgehensweise zur Umweltprüfung ... 70
15.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt ... 70
15.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 71
V. Verfahren ... 75
16 Verfahrensablauf ... 75
VI. Rechtsgrundlagen / Quellenverzeichns ... 77
VII. Anhang ... 80
17 Textliche Festsetzungen ... 80
18 Planzeichnung (skaliert) ... 81
19 Legende zur Planzeichnung ... 82
VIII. Anlage ... 83

Tabellen

Tab 1.: Übersicht über die Biotop- und Nutzungstypen 8
Tab 2.: Überplante Waldflächen 21
Tab 3.: Flächenbilanz..... 34
Tab 4.: Maximale Versiegelung im Geltungsbereich..... 39
Tab 5.: Vorkommen der Brutvögel 47
Tab 6.: Bestand Versiegelung..... 53
Tab 7.: Planung Versiegelung..... 53
Tab 8.: Zusammenfassung erheblicher Konflikte..... 64
Tab 9.: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung..... 68

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 17

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

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

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

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

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

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

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

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

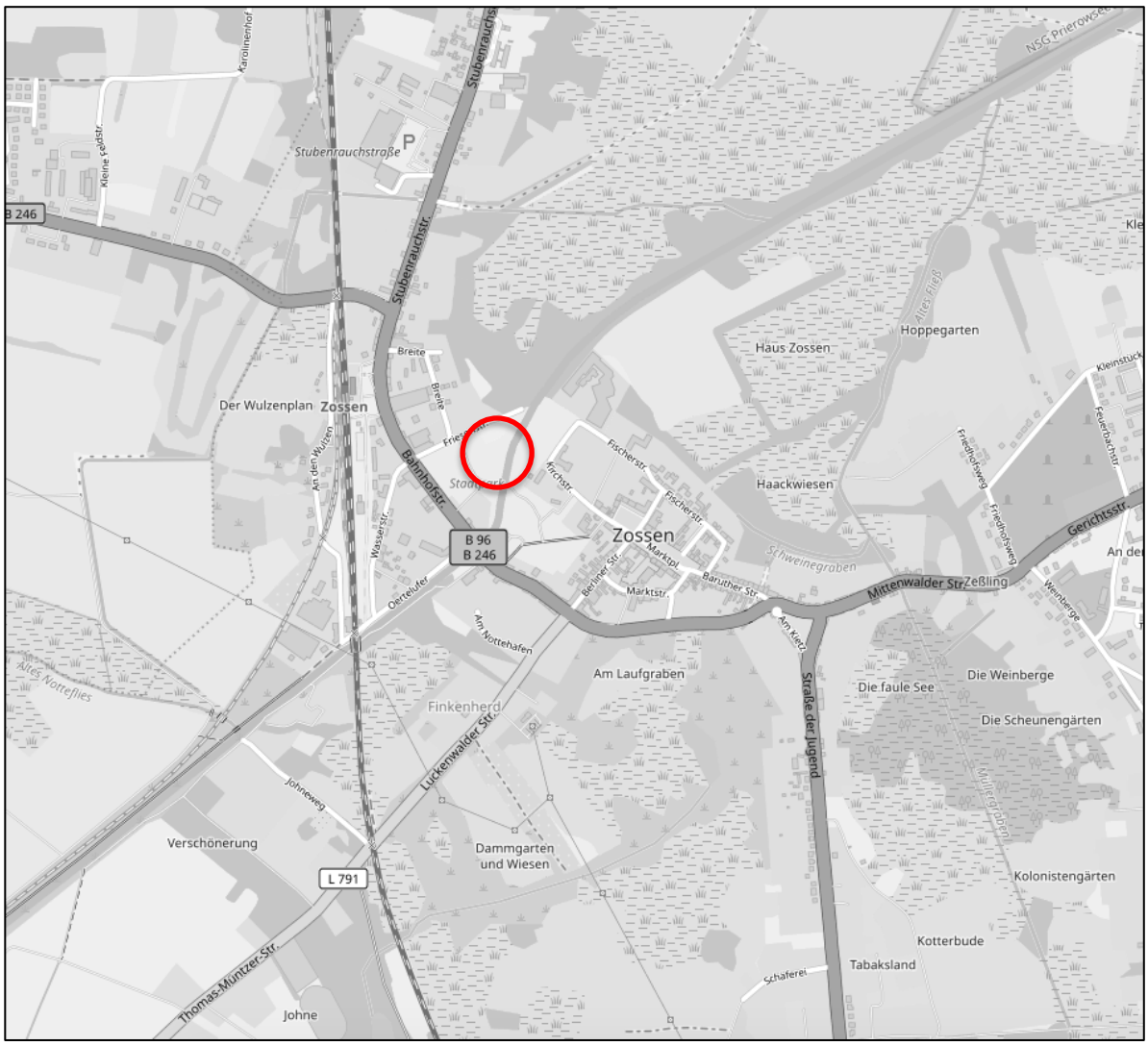


Abb. 1.: Lage des Bebauungsplanes innerhalb des Stadtgebietes Zossen (Ohne Maßstab)
(Quelle: OpenStreetMap – Deutschland)

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 m^2 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 [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
	4 – Grün- und Freiflächen			
102502	Wochenend- und Ferienhaussiedlung, mit Bäumen		1	3.671
	5 - unbefestigte Wege			
12651	unbefestigter Weg		1	165
	Summe	**2**	**7**	**12.467**

§ = geschützte Biotope

Hinweis:

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

2.4 Erschließung

Straßenseitige Erschließung

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

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

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

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

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

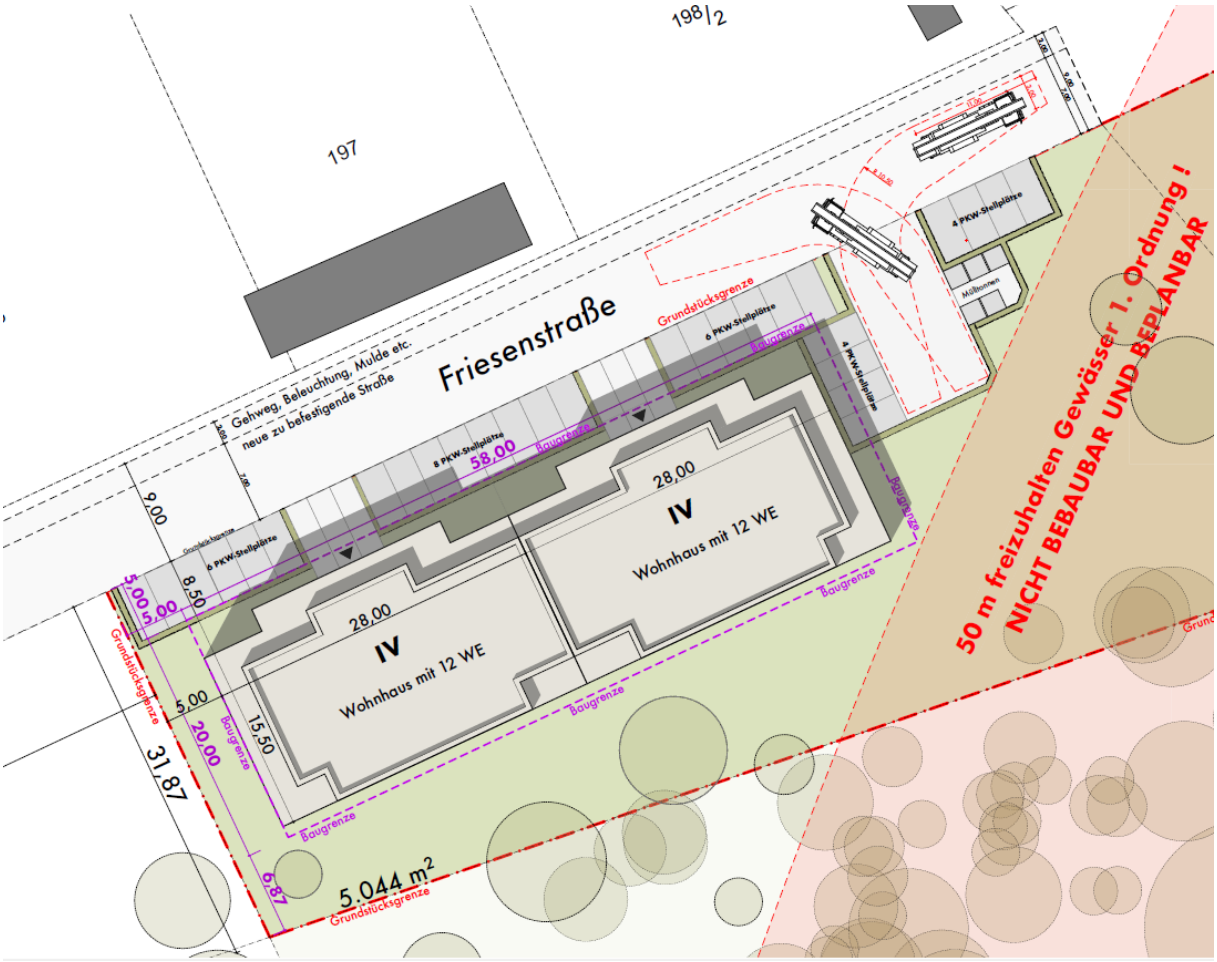


Abb. 2.: Städtebauliche Intention (Konzept)

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

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

Rad- und Fußwege

Separate Rad- und Fußwege sind nicht vorhanden.

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

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

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

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

Löschwasser

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

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

> *„Macht sich im Einzelfall, wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung, eine besondere Löschwasserversorgung oder Löschwasserbevorratung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.*
>
> *Ist dieser nicht in der Lage, die erforderliche Menge Löschwasser selbst oder aufgrund einer Vereinbarung durch einen Dritten vorzuhalten, kann sich der Träger der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde hierzu nach § 45 Abs. 3 BbgBKG gegen besonderes Entgelt bereit erklären.*
>
> *Unabhängig von der maximal annehmbaren Durchflussmenge des örtlichen Hydranten, welcher im Regelfall eine Dimensionierung DN 80 aufweist, kann die Bereitstellung einer entsprechenden Löschwassermenge aus dem örtlichen Trinkwasser nicht garantiert werden. Daher wird nur zur Erstbrandbekämpfung bis zum Druckabfall im Netz Löschwasser zur Verfügung gestellt.“*

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

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

Elektroenergieversorgung

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

Sollten Umverlegungs- bzw. Leitungsänderungsänderungsmaßnahmen (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 Siedungsgebiete 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 (RegBkPlG) vom 08. Februar 2012 (GVBI. I Nr. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GVBI. 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.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27.06.2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen.

In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18.11.2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05.10.2021 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 i.V.m. § 2 Abs. 3 RegBkPlG durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 09.06.2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. Zuletzt hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming in ihrer Sitzung am 26.06.2025 den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 gebilligt und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens beschlossen.

Die Regionalversammlung hat den Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 am 25.06.2026 als Satzung beschlossen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat die Satzung mit Bescheid vom 15.09.2026 genehmigt. Der Regionalplan tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg in Kraft.

Der Regionalplan ist als beschlossene, genehmigte Satzung ein sonstiges Erfordernis der Raumordnung, das nach § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen ist.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hatte 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.

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 (GVBI. Nr. 3) in Einklang steht.

Der seit dem 23.10 2024 in Kraft getretene sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Regionalen Planungsstelle Havelland-Fläming nennt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine zu beachtenden Grundsätze und Ziele. Die Ziele der Raumordnung zum sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 werden vom Bebauungsplan nicht berührt. Die 1. Änderung des Teilregionalplans wurde am 15.09.2026 genehmigt und tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Die Ziele der Raumordnung zum Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 werden vom Bebauungsplan nicht berührt.

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 beigefügt.



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

3.3 Flächennutzungsplan

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

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

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



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

In Verbindung mit der 3. Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Zossen wurde für betroffene Fläche die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Verfahren darauf hingewiesen, dass eine Nutzung nur möglich ist, wenn eine FFH-Vorprüfung durchgeführt wird. Dabei muss im Ergebnis bestätigt werden, dass keine negativen Auswirkungen vom Bauvorhaben auf das FFH-Gebiet bestehen.

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

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

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

3.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

3.4.1 Landschaftsschutzgebiet

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

3.4.2 FFH-Gebiet

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

In den FFH Gebieten sind Vorkommen von bestimmten Lebensräumen und Arten von gemeinschaftlicher Bedeutung. Die Lebenstypen und Arten sind in einem

günstigen Erhaltungszustand zu bewahren und nach Artikel 1 (k) der FFH-Richtlinie zu sichern. Das Gebiet ist ca. 210 ha groß.

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

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

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

3.4.3 50m Freihaltung Uferzone

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

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

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

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

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

Auf der Planzeichnung erfolgt daher folgender Hinweis:

„Freihaltung von Uferzonen
An der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich der Notte-Kanal (Gewässer 1. Ordnung). Im Abstand bis 50 m von der Uferlinie dürfen keine baulichen Anlagen

errichtet oder wesentlich geändert werden. Von dem Verbot kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die durch die bauliche Anlage entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen, geringfügig sind oder durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden kann oder dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist.“

3.4.4 Geschützte Biotope

Innerhalb und angrenzend des Bebauungsplangebiets befinden sich, insbesondere uferbegleitend, großflächig gem. § 30 Abs .2 Nr. 4 BNatSchG i.V.m. § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG i.V.m. § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG gesetzlich geschützte Moor-, Bruch- und Auwälder 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 Auwälder 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 / Oberflächengewässer

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

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

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich ein kleines Fließgewässer (Stadtpark Zossen, Katasternummer Z0811) sowie eine kleine hafenähnliche Anlage, welche mit dem Nottekanal verbunden ist. Der Nottekanal befindet sich nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans, grenzt aber unmittelbar östlich an.

Entlang des innerhalb des Plangebiets belegenen Grabens Z0811 ist ein fünf Meter breiter Arbeitsstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante landeinwärts, für die Durchführung der zyklisch erforderlichen Gewässerunterhaltungsarbeiten von dauerhafter Bepflanzung und Bebauung freizuhalten. Die Unterhaltungsseite ist mit dem Gewässerunterhaltungspflichtigen einvernehmlich abzustimmen. Die Zuwegung zu dem Arbeitsstreifen ist dem Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“ zu ermöglichen.

Entlang des Nottekanals ist ein 10 m breiter Arbeitsstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante landeinwärts, für die Durchführung der zyklisch erforderlichen Gewässerunterhaltungsarbeiten von dauerhafter Bepflanzung und Bebauung freizuhalten.

Die notwendigen externen Kompensationsmaßnahmen, deren Standorte im Bebauungsplanentwurf nicht benannt sind, sind so zu planen, dass Belange oberirdischer Gewässer nicht berührt, insbesondere erforderliche

Unterhaltungsmaßnahmen an oberirdischen Gewässern nicht unmöglich gemacht oder erschwert werden.

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 vorhandenen.

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 m²	Überplante Waldfläche in m²	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 Nutzungsberechtigen zu unzumutbaren Nachteilen oder Beeinträchtigungen führt,
- Die Beseitigung des Baumes aus überwiegendem öffentlichen Interesse erforderlich ist oder
- Vom Baum Gefahren für Personen oder für Sachen von bedeutendem Wert ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise mit zumutbaren Aufwand beseitigt werden können.

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

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

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

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

3.10 Artenschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Begutachtung der im Vorhabengebiet ansässigen Brutvögel durchgeführt. Das Plangebiet wurde am 26.04.2019, 24.05.2019 und 16.06.2019 in der Zeit von 05.00 bis 07.00 Uhr aufgesucht. Die semi-quantitative Erfassung basiert auf gebietsbezogene Nachweise akustisch und/oder optisch revieranzeigender Vögel. Dabei wurden von SÜDBECK et al. (2005) für derartige Erfassungen empfohlene Methodenstandards weitgehend beachtet. Die derart zusammengetragenen Befunde wurden in dem Gutachten tabellarisch und unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Aspekte, die RYSLAVY

& MÄDLOW (2008) und RYSLAVY, HAUPT & BESCHOW (2012) für die Vögel des Landes Brandenburg und Bezzel (1985, 1993) hinsichtlich ihrer bevorzugten Nistweise mitteilen, kurz kommentiert. Die Brutvogelfauna im B-Plangebiet „Wohnen am Stadtpark“ ist der Begründung als Anlage beigefügt.

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

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

Diese Einschätzung fußt auf die vorhabenbedingten Eingriffe des Vorentwurfs des Bebauungsplanes. Dabei wären die ausgeprägten Kraut- und 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 (MÄDLOW et al. 2008) noch in der Vogelschutzrichtlinie (RICHTLINIE 2009/147/EG) aufgeführt. Unter Berücksichtigung der angepassten Roten Liste aus dem Jahr 2020 in Deutschland ist nun jedoch der o.g. Brutvogel „Star“ gelistet (Kategorie 3 – gefährdet). In Brandenburg ist der Bestand nicht gefährdet. Der „Star“ wird mit der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

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

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

Mit der folgenden Vermeidungsmaßnahme können Kollisionsrisiken vermieden werden:

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

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

Unter Berücksichtigung des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes wurde der Bebauungsplan soweit angepasst, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen durch öffentliche Grün- und Waldflächen erhalten werden. Demnach erfolgte unter den naturschutzfachlichen Belangen des Bundesnaturschutzgesetzes eine erhebliche

Reduzierung der festgesetzten Baufläche (Allgemeines Wohngebiet). Im Umkehrschluss bedeutet das, dass die Funktionalität der überwiegend vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang und ohne zeitliche Funktionslücke weiterhin gewahrt bleiben (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Auch für die betroffenen Vogelarten „Zaunkönig“ und „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 Nyctaus 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 potentielles Laichgewässer kann das temporär wasserführende Kleingewässer angesehen werden. Platz zur Überwinterung steht für alle Amphibien- und Reptilienarten in ausreichendem Maße zur Verfügung. Eine Überwinterung kann in den vorhanden Laub- und Komposthaufen oder im Bereich der aufgelassenen Gebäude und Geräteschuppen bzw. Gewächshäuser der Wochenendgrundstücke sowie unter liegendem Totholz und Reisig der bewaldeten Areale stattfinden.

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

Käfer:

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

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

Hinweis:

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

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

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

3.11 Immissionsschutz

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

Demnach sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In etwa 60 m westlicher Entfernung des Geltungsbereichs befindet sich ein Einzelhandel, dessen Verkaufsfläche nicht 800 m^2 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 Abstaffelung des vierten Geschosses wird bewirkt, dass das vierte Vollgeschoss in seiner Massivität deutlich eingeschränkt wird und so insgesamt ein lockeres Erscheinungsbild entsteht. Mit der zusätzlichen Festsetzung wird ein harmonischer Übergang zum angrenzenden Landschaftsbild (Wald) und dem Stadtpark geschaffen.

Überbaubare Grundstücksfläche

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

5.3 Bauweise

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

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

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

5.4 Verkehrsfläche

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

Durch die Festsetzung wird die Erschließung sichergestellt.

5.5 Öffentliche und private Grünfläche

Innerhalb des Geltungsbereiches werden zwei Grünflächen festgesetzt.

<u>Öffentliche Grünfläche</u>

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 Auwälder*“) 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 Auwälder“*.

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 Auwälder“ 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, das 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 m²**	**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 (Frischluftproduktionsgebiet sowie Abkühlungsbereiche – Schatten –) erreicht. Dies wirkt sich natürlich auch positiv auf die Menschen aus.

10 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit sind nicht gegeben.

11 Auswirkungen auf die Infrastruktur

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

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

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

Die Gemeinde Rangsdorf verweist seit längerem auf die Problematik der Überlastung der Bundesstraße B 96 zu den Hauptverkehrszeiten. Durch den stetigen Anstieg der Bevölkerung, nicht nur im Stadtgebiet Zossen, kommt es unteranderem 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 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% -gien 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 m^2 vorbereitet. Diese Ermittlung ergibt sich wie folgt:

Tab 4.: Maximale Versiegelung im Geltungsbereich

Nutzungsart	**Flächengröße**	**Anrechnung der max. Versiegelung**
Allgemeines Wohngebiet	2.650 m²	-
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 Auwälder. Eine Beeinträchtigung ist allerdings durch das Allgemeine Wohngebiet bzw. durch die

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

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 m^2 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.

Innerhalb der Flurstücke 208, 211 und 212 Teilflächen sind Moore mit niedrigen Wertigkeiten gegeben. Nach der MoorFIS Karte „Moormächtigkeiten“ sind Moore von 46 cm vorzufinden und als gering zu bewerten.

An dieser Stelle sei auch auf die Stellungnahme der zuständigen Bodenschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming verweisen.

Danach weist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) darauf hin, dass nach § 29a BbgAbfBodG die Bodenfunktionskarten im Rahmen von Planungs- und Zulassungsverfahren mit zu berücksichtigenden Böden mit erhöhter Schutzwürdigkeit aufgrund besonderer Ausprägungen von Bodenfunktionen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des BBodSchG zu beachten sind.

Am Standort des Vorhabens werden laut MoorFIS des Geoportals des LBGR Brandenburg i.V. mit Kartenmaterial, welches vom Landesamt für Umwelt Brandenburg zur Verfügung gestellt wird, folgende Moortypen angetroffen:

- Sehr mächtige Erd- und Mulmniedermoore (> 12 dm Mächtigkeit, rot dargestellt)

- Geringmächtige Erd- und Mulmniedermoore (3 – 7 dm Mächtigkeit, orange dargestellt).

Bewertung

Das Schutzgut Boden bzw. auch die Fläche sind innerhalb des Geltungsbereichs bereits auf Teilflächen durch Verfestigung des Bodens erheblich beeinträchtigt (386 m^2). An diesen Bereichen sind die Lebensfunktionen, die Grundwasserneubildungsrate und die Erosionsschutzgefahr des Bodens bereits beeinträchtigt.

Des Weiteren hatte die UWABB keine Bedenken zum geplanten Wohngebiet geäußert. Dies hat die Behörde wie folgt begründet:

„Das geplante Wohngebiet ist ausschließlich auf dem Flurstück 208, Flur 14, Gemarkung Zossen geplant. Hier wird laut Begründung zum Bebauungsplan zusätzlich noch ein 50 m breiter Streifen zum Gewässer 1. Ordnung (Nottekanal) freigehalten, sodass eine mögliche Bebauung fast ausschließlich außerhalb der dargestellten Moorböden stattfinden könnte. Ein kleiner Bereich direkt an der Friesenstraße in der nordöstlichen Ecke des Flurstücks 208 wird als Parkplatz beplant. Ältere Luftbilder zeigen, dass in diesem Bereich bereits eine Bebauung bzw. Vornutzung stattgefunden hat. Daher ist hier nicht davon auszugehen, dass ein natürliches Moor vorhanden ist, welches erhalten bleiben sollte.“

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

Beschreibung

Das Landschaftsbüro Natur+Text GmbH hat für das Plangebiet bzw. dem Untersuchungsgebiet eine Biotopkartierung durchgeführt (siehe beigefügte Anlage). Das Untersuchungsgebiet zwischen der Friesenstraße und dem Notte-Kanal sind überwiegend mit alten, heimischen Laubgehölzen frischer bis feuchter Standorte bestockt, sodass das Areal entlang des Notte-Kanals (außerhalb der bebauten Fläche) als bewaldet charakterisiert werden kann. Dies bestätigte auch die untere Forstbehörde mit ihrer Stellungnahme vom 02.07.2020. Nach der Waldkartierungskarte sind innerhalb der Flurstücke 211, 212 und 299/2 der Flur 14 in der Gemarkung Zossen vollständig und eine Teilfläche des Flurstücks 208 als Wald zu beurteilen. Innerhalb dieser Waldflächen erstreckt sich ein kleines Fließgewässer, welcher an in Richtung Osten an den Notte-Kanal anschließt.

Innerhalb und angrenzend des Bebauungsplangebiets befinden sich, insbesondere uferbegleitend, großflächig gem. § 30 Abs .2 Nr. 4 BNatSchG i.V.m. § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG i.V.m. § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG gesetzlich geschützte Moor-, Bruch- und Auwälder 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 m^2 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 m^2 Boden versiegelt (aus der Vermessungsgrundlage für die Aufstellung des

Bebauungsplanes entnommen). Die Friesenstraße, welche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise zu berücksichtigen ist, ist ein unbefestigter Weg. Die Biotopkartierung kann tabellarisch aus der Tabelle Tab 1.: dieser Begründung entnommen werden.

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

Brutvögel:

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

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

Tab 5.: Vorkommen der Brutvögel

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		●			

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

Fledermäuse:

Im Zuge der Detektorbegehungen im Jahr 2019 wurden sieben Fledermausarten im Projektgebiet nachgewiesen: Mopsfledermaus, Breitflügelfledermaus, Kleinabendsegler, Abendsegler, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus und Mückenfledermaus. Zudem konnten vereinzelte Rufsequenzen der Gattungen Myotis und Nyctalus sowie der Gruppe der Nyctaloide nicht näher bestimmt werden. Bei der Gattung Myotis zählen aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Untersuchungsgebiets insbesondere die Arten Wasserfledermaus (Myotis daubentonii), Fransenfledermaus (Myotis nattereri) und Große Bartfledermaus (Myotis brandtii) zum potentiellen Artenspektrum. Die Gattung Nyctaus 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 Auwälder, 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 Auwälder 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 Auwäldern.

Für die Flächen auf dem die geschützten Moor-, Bruch- und Auwälder 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 Lebenstypen und Arten sind in einem günstigen Erhaltungszustand zu bewahren und nach Artikel 1 (k) der FFH-Richtlinie zu sichern. Das Gebiet ist ca. 210 ha groß.

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

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

13.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

Durch die getroffene Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird durch den Bebauungsplan eine maximale Versiegelung von 2.835,5 m^2 vorbereitet.

13.2.1 Schutzgut Mensch

Baubedingte Beeinträchtigungen

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

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

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

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

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Lärmbelästigungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

13.2.2 Schutzgut Boden/Fläche

Baubedingte Beeinträchtigungen

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

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

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

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

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

Tab 6.: Bestand Versiegelung

Art der Fläche	**Fläche in m²**
Versiegelte Flächen gem. Vermessungsgrundlage (Gartenlauben und Nebenanlagen)	386
davon versiegelte Fläche insgesamt	**386**

Tab 7.: Planung Versiegelung

Art der Fläche	**Fläche in m²**
Allgemeines Wohngebiet	2.650
- *GRZ von 0,4*	***1.060***
- *+ 50 % Überschreitung*	***530***
öffentliche Straßenverkehrsfläche	**1.245,5**
Gesamt	**2.835,5**

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

Jegliche Bodenversiegelung ist grundsätzlich auf einer Fläche als erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt zu werten, da hierdurch die vielfältigen Bodenfunktionen (Boden als Filterungs- und Pufferungsmedium, als Grundwasserspeicher, als Lebensraum für Kleinstlebewesen und Grundlage der Nahrungsmittelproduktion) stark und z.T. irreversibel beeinträchtigt werden. Die Bodenversiegelung beeinflusst außerdem nachhaltig den Wasser- und Klimahaushalt. So stehen vollversiegelte Flächen nicht mehr für die Grundwasserneubildung zur Verfügung und der Boden-Luft-Austausch ist auf Dauer unterbrochen. Mit der Vollversiegelung werden alle wesentlichen Funktionen des Bodens (lebensraum-, Kreislauf-, ökologische Regelungs-, Archiv- und Nutzungsfunktion) beeinträchtigt oder unterbunden. Die Beeinträchtigungen sind demnach auf der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes sowie der öffentlichen Straße für das 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 Wohngebiets kann davon ausgegangen werden, dass zwei Bäume (Stammumfang von 2,0 m und Kronendurchmesser von 20m sowie Stammumfang 0,6 m / Kronendurchmesser 5m) erheblich beeinträchtigt werden (mögliche Fällung).

Des Weiteren werden durch die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ insgesamt **3.835 m²** Wald überplant. In der Tabelle „Tab 2.: Überplante Waldflächen“ auf der Seite 21 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 Wohngebiets erhalten und nicht beeinträchtigt. Nachfolgend werden jedoch innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes folgende baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen erwartet:

<u>Brutvögel</u>

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 „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. 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.

<u>Fledermäuse</u>

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

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine betriebsbedingten Beeinträchtigungen des 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 vorhandenen.

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 Katstrophen 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 Baugenehmigungsverfahren abschließend geregelt werden. Darüber hinaus werden Waldflächen durch Festsetzungen des Bebauungsplanes erhalten. Dies trifft insbesondere auf das geschützte Biotop „Moor-, Bruch- und Auwälder 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 m²	Dauerhaft und erheblich
Schutzgut Biotope				
KB1	Bau- und anlagenbedingte Auswirkung	Verlust von Waldflächen	3.835 m²	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 HVE[7] vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen zur vollständigen Wiederherstellung der beeinträchtigten Funktionen zu kompensieren. Ist eine Entsiegelung in der entsprechenden Größenordnung nicht realisierbar, können die Beeinträchtigungen des Schutzgutes auch durch aufwertende bodenverbessernde Maßnahmen (im Kompensationsverhältnis 1:2) ausgeglichen werden.

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

Schutzgut Biotope (Wald)

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

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

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

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

[7] HVE – Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg

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

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

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

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

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

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

14.6.3 Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets

Innerhalb des Bebauungsplanes werden keine geeigneten Kompensationsmaßnahmen umgesetzt. An dieser Stelle wird aber darauf hingewiesen, dass die bereits vorhandenen versiegelten Flächen (386 m^2) 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 Entsieglungsmaßnahmen in der Höhe von 186,6 m^2 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 m^2 Boden in einem zu ersetzen.

Im Flächenpool des Landschaftspflegevereins Mittelbrandenburg werden die noch 2.262,9 m^2 im Faktor von 1:2 (also 4.525,8 m^2) 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 m^2) und die bodenverbessernden Maßnahmen innerhalb des Flächenpools (4.525,8 m^2) Bestandteil des Vertrages.

14.7 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Tab 9.: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung						Landschaftspflegerische Maßnahmen			
lfd. 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 m²	dauerhaft / erheblich / 1 & 2	**E1**	Entsiegelungsmaßnahmen auf dem Flurstück 207 der Flur 14 in der Gemarkung Zossen (Nachbargrundstück) Faktor 1:1	186,6 m²	Noch zu ersetzen: 2.262,9 m²
						E2	Bodenverbessernde Maßnahmen Faktor 1:2 2.262,9 m² x2 = 4.525,8 m² Im Flächenpool des Landschaftspflegevereins Mittelbrandenburg	4.525,8 m²	**ersetzt.**
2	Bau-/anlagebedingt	Biotope	Verlust von Waldflächen	3.835 m²	dauerhaft / erheblich / 1:1	**E3**	3.835 m² Waldersatz Gesondertes Umwandlungsverfahren während des Bauantrags Flurstück 208 = 1.255 m² Flurstück 211 = 1.865 m² Flurstück 212 =495 m² Flurstück 299/2 =220 m²	Voraussichtlich 3.835 m²	**Ermittlung im Baugenehmigungs verfahren**

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

15 Zusätzliche Angaben

15.1 Vorgehensweise zur Umweltprüfung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

Der Bebauungsplan trifft im Besonderen folgende wesentlichen Festsetzungen:

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

Im Rahmen des Aufstellungsverfahren wurden folgende Gutachten erstellt:

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

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

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

Durch den Bebauungsplan wird ein neues Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet) sowie eine Verkehrsfläche geschaffen, welche eine max. Neuversiegelung von 2.449,5 m^2 vorbereitet.

Des Weiteren kommt es zum Verlust von Waldflächen (3.835 m^2) 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 m^2) bei der Ermittlung der erheblichen Beeinträchtigungen eingerechnet wurden.

Außerhalb des Geltungsbereiches können auf dem benachbarten Flurstück 207 der Flur 14 in der Gemarkung Zossen Entsieglungsmaßnahmen in der Höhe von 186,6 m^2 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 m^2 Boden in einem zu ersetzen.

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

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

Biotope:

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

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

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

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

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M1

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

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M2

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

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M3

Eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, z.B. mit breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen. Auch Wasser- und 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 03.02.2026 bis einschließlich 06.03.2026 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 03.02.2026. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich 06.03.2026 ihre Stellungnahme an die Stadt Zossen einreichen.

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

Ausfertigungsvermerk
Der Bebauungsplan wurde am _____ als Satzung ausgefertigt.

Bekanntmachungsvermerk

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

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

VI. RECHTSGRUNDLAGEN / QUELLENVERZEICHNS

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl.I/26, [Nr. 20], S.22).

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG), vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01. Februar 2013 ; ber. 16 . Mai 2013 Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. September 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 286) geändert worden ist.

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 Artikel 6 G. v. 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

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.

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. 1/04, [Nr.06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S.16, ber. [Nr. 40]).

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

Wasserhaushaltsgesetz in der aktuellen Fassung.

VII. ANHANG

17 Textliche Festsetzungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18 Planzeichnung (skaliert)



19 Legende zur Planzeichnung

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

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

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)

Natur+Text

Gutachten

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 Bundestraße 96 heranreicht.

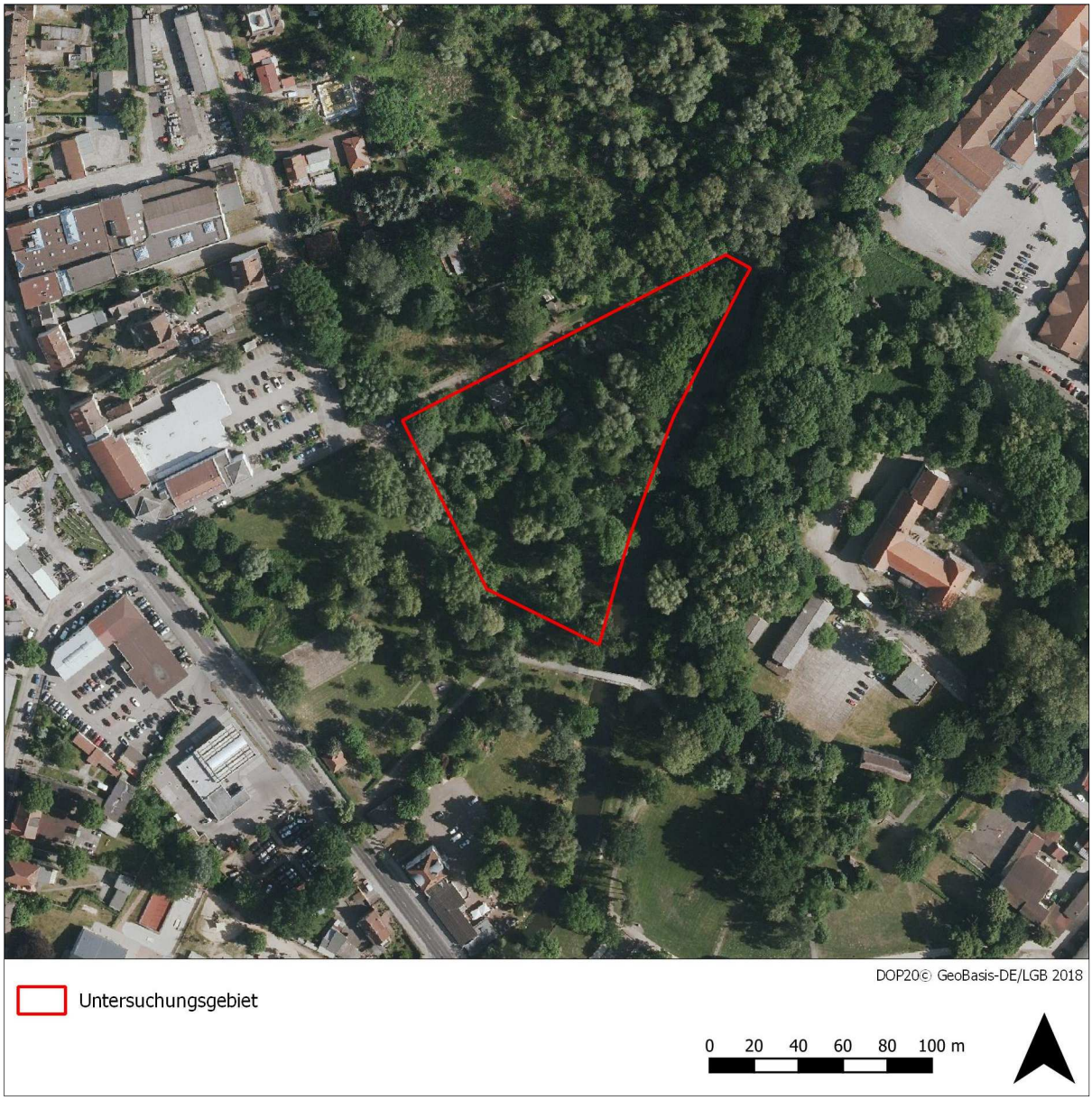


Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes

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 [m²]
	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.

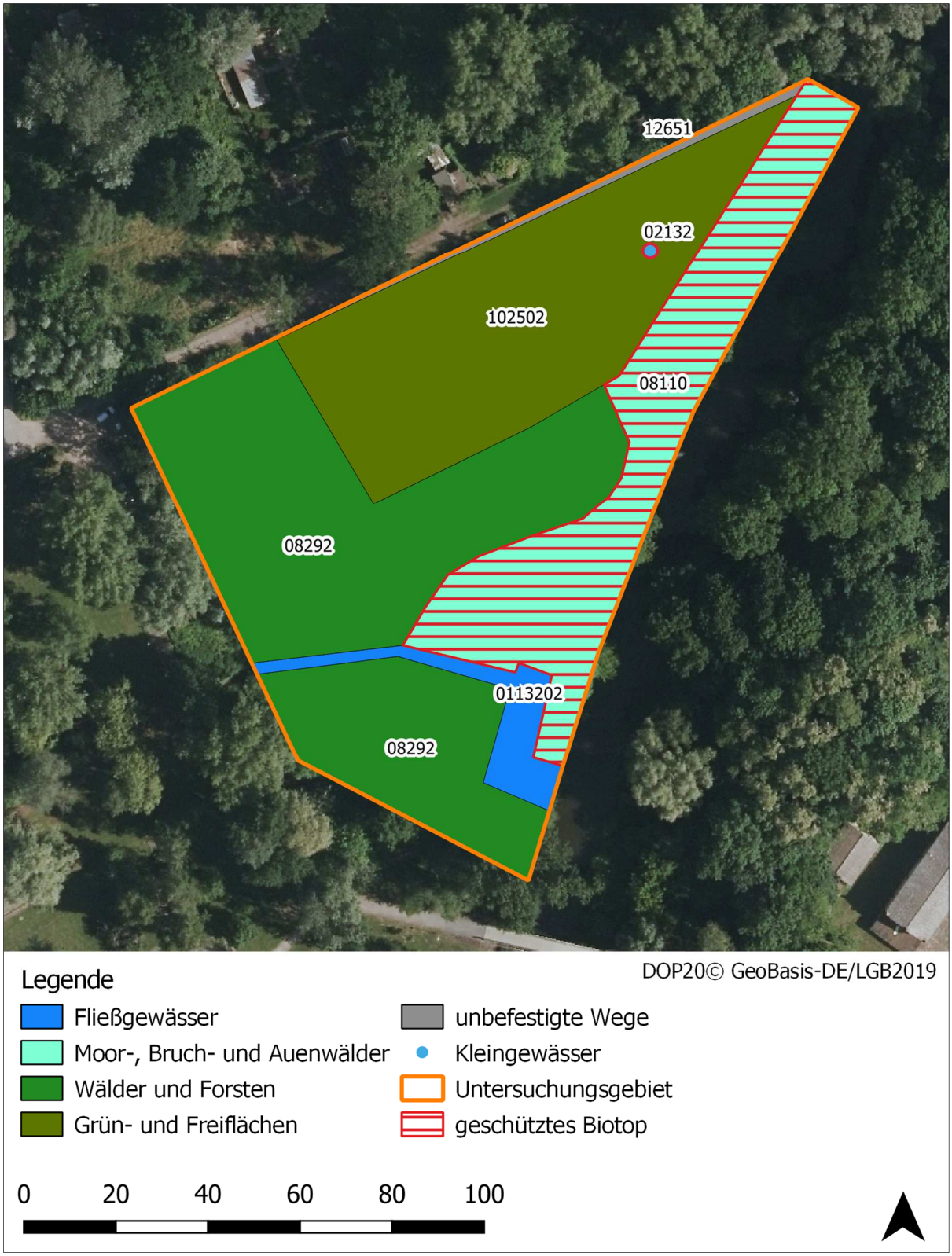


Abbildung 2: Biotop- und Nutzungstypen

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 wolkig, trocken, Windstärke 1 Bft; Sonnenuntergang: 20.58 Uhr
04.09.2019, 18.30-21.30Uhr:	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, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus und Mückenfledermaus. Zudem konnten vereinzelte Rufsequenzen der Gattungen *Myotis* und *Nyctalus* sowie der Gruppe der Nyctaloide 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	*Barbastella barbastellus*	II, IV	§§	2
II Gattung Eptesicus					
2	Breitflügelfledermaus	*Eptesicus serotinus*	IV	§§	G
III Gattung Myotis					
3	*Myotis* spec.	*Myotis spec.*	IV	§§	
IV Gattung Nyctalus					
4	Kleinabendsegler	*Nyctalus leisleri*	IV	§§	D
5	Abendsegler	*Nyctalus noctula*	IV	§§	V
V Gattung Pipistrellus					
6	Rauhautfledermaus	*Pipistrellus nathusii*	IV	§§	*
7	Zwergfledermaus	*Pipistrellus pipistrellus*	IV	§§	*
8	Mückenfledermaus	*Pipistrellus pygmaeus*	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	*Myotis* spec.	Kleinabendsegler	Abendsegler	*Nyctalus* spec.	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 Fensterscheibe 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 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 (siehe Abbildung 8und 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 Brusthöhendurchmesser (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., Podloucky, 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., Podloucky, 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

lfd. 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	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	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 (RYSLAVY, HAUPT & BESCHOW 2012). Keine dieser Spezies wird weder in der Roten Liste der gefährdeten Brutvögel (MÄDLOW et al. 2008) noch in der Vogelschutzrichtlinie (RICHTLINIE 2009/147/EG) aufgeführt.

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 Vogellebensraum 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 Nahrungsdargebot 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., ANDRETZKE, 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

Natur+Text

Gutachten

„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 Bundesnaturschutzgesetzes 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 *Magnopotamions* oder *Hydrocharitions*
6410	Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (*Molinion caeruleae*)
6430	Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe
7210*	Kalkreiche Sümpfe mit Cladium mariscus und Arten des *Caricion davallianae*

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
Säugetiere	
Fischotter	*Lutra lutra*
Schnecken	
Bauchige Windelschnecke	*Vertigo moulinsiana*
Schmale Windelschnecke	*Vertigo angustior*

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 Bereich 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 **Schall**emissionen 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

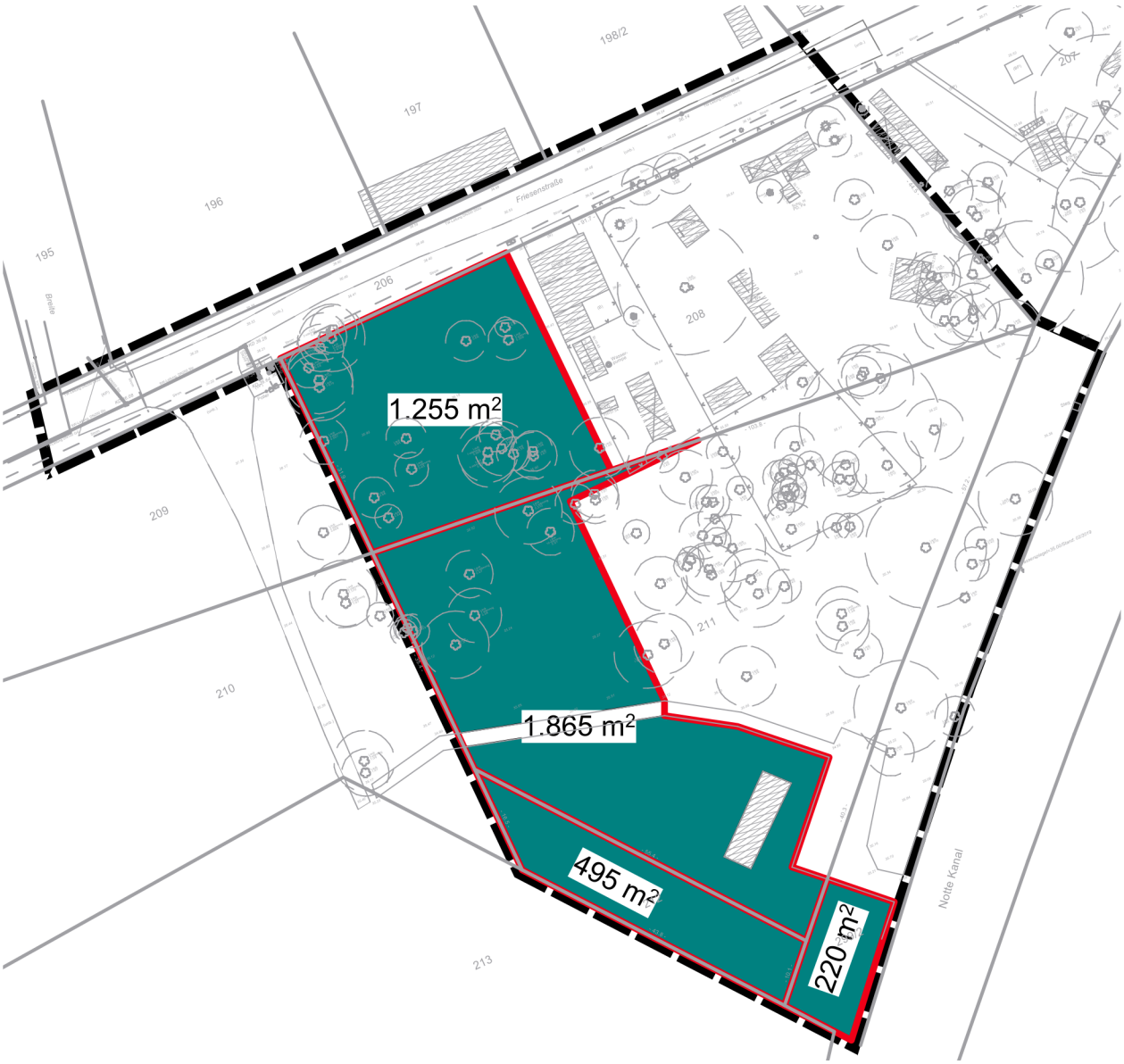
☐ Nein

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/



Flurstück	Katasterfläche in m²	überplante Waldfläche in m²	Bemerkung
208	3.604	1.255	Planung als 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**	

Anlage zum Bebauungsplan "Wohnen am Stadtpark" Stadt Zossen

Überplanung von Waldflächen gem. LWaldG

0 10 20 30 50

Maßstab 1:1.000
Stand: 23. Juni 2025

N

IDAS Planungsgesellschaft mbH

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

Stadt Zossen

Bebauungsplan Zossen Wohnen am Stadtpark

Abwägungsprotokoll zu den Stellungnahmen
aus der Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf vom 23.06.2025

Stand: 26.10.2026

Inhalt

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

1: Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

lfd. Nr. Träger
01 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum
02 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
03 Zentraldienst der Polizei Brandenburg
04 Gemeinde Rangsdorf
05 50 Hertz Transmission GmbH
06 EWE NETZ GmbH
07 Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming
08 Landesbetrieb Forst Brandenburg
09 Landesamt für Bauen und Verkehr
10 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege
11 Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe
12 Landesamt für Umwelt
13 Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg
14 Landesamt für Bauen und Verkehr
15 Stadt Trebbin
16 Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR
17 Landkreis Teltow-Fläming
18 Landesbetrieb Straßenwesen

2: Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und Abs. BauGB

keine

1. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum *Schreiben vom 05.02.2026*	Zur o.g. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 08.06.2020 Stellung genommen. Hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange gibt es seitdem keine neuen Erkenntnisse, die die o.g. Planung in ihrer jetzigen Fassung berühren würden. Somit besitzt unsere genannte Stellungnahme weiterhin ihre Gültigkeit.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Einwendungen.
2	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr *Schreiben vom 05.02.2026*	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Einwendungen.
3	Zentraldienst der Polizei Brandenburg *Schreiben vom 09.02.2026*	Zur Beplanung des o.g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes. **Neuerungen bei der Verlegung von Medienträgern** Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Einwendungen.
4	Gemeinde Rangsdorf *Schreiben vom 04.02.2026*	Mit E-Mail vom 03.02.2026 wurde die Gemeinde Rangsdorf am Verfahren zum Bebauungsplan „Wohnen am Stadtpark“ der Stadt Zossen formell beteiligt. Es handelt sich um ein ca. 1,1 ha großes Plangebiet mit dem Ziel den anthropogenen Bereich (Gartenlaube neu zu gestalten und weiteren Wohnraum in Zossen zu schaffen. Der aus der Planung resultierende Einwohnerzuwachs in Zusammenhang mit dem Einwohnerzuwachs aus einer Vielzahl an weiteren kleineren Bebauungsplänen führt in Summe zu einem relevanten Anstieg des Verkehrsaufkommens auf der B 96 sowie auf der Mittenwalder Straße zwischen Groß Machnow und Telz. Daraus resultiert eine Zunahme der Verkehrs- und Verkehrslärmbelästigung der Ortslagen Rangsdorf und Groß Machnow, aber auch Dabendorf und Zossen und trägt zur allgemeinen Überlastung der B 96 zu Hauptverkehrszeichen bei. Auch wenn der Verkehr aus dem einzelnen Bebauungsplangebiet voraussichtlich nur einen geringen Verkehrszuwachs mit sich bringt, ist die Planung im gesamträumlichen Kontext zu betrachten, da sich die Verkehre verschiedener Vorhaben summieren und im Endeffekt zu einer problematischen Größe anwachsen. Die	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. 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. Eine Beeinträchtigung auf die angrenzenden Gemeinde-, Land- oder Bundesstraßen sind durch die Schaffung von Wohnraum nicht zu erwarten. Der daraus resultierende zusätzlich Verkehr wird zwar geringfügig ansteigen, ist jedoch aufgrund der im Konzept angedachten Wohneinheiten (insgesamt 48 WE) nicht von erheblicher Bedeutung.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Verkehrsproblematik ist aufgrund der kumulativen verkehrlichen Auswirkung in der Bauleitplanung zu beachten und eingehend zu betrachten. Eine Betrachtung des Themas Verkehr, z.B. im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung, und insbesondere den Auswirkungen des Verkehrszuwachses, hat in der vorliegenden Planung nicht stattgefunden. Im Sinne einer gerechten Abwägung aller betroffenen Belange muss eine entsprechende Betrachtung und anschließende Beachtung im Abwägungsprozess stattfinden. Aus den vorliegenden Gründen spricht sich die Gemeinde Rangsdorf gegen die vorliegende Planung des Bebauungsplanes „Wohnen am Stadtpark“ aus. Ich bitte um weitere Beteiligung am Verfahren und um Informationen über das Abwägungsergebnis.	Von einem wesentlichen Belang wird in diesem Fall nicht ausgegangen. 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) verfügt 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%-gien Schwerlastenanteil, 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. 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 war , sowie die Nordumfahrung Dabendorf geplant ist. Im weiteren Verlauf sind nähere Absprachen bzgl. der Verkehrsbelastung zwischen der Stadt Zossen und der Gemeinde Rangsdorf zu treffen. Auch die Gemeinde Rangsdorf verfolgt weiter das Ziel eine Umgehungsstraße für den Ortsteil Groß Machnow umzusetzen.
5	50HertzTransmission GmbH	Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50 Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden. Dazu	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Einwendungen.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Schreiben vom 03.02.2026	zählen z.B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich sowie ggf. externe Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und für die Anlagen der 50 Hertz Transmission GmbH. <u>Hinweise zur Digitalisierung</u> Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-) Betroffenheit bitten wir bei künftigen Beteiligungen nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) sowie eventueller externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem standardisierten und georeferenzierten Geodatenaustauschformat (vorzugsweise als KML-Datei oder im SHP-Format inkl. PRJ-Datei).	
6	EWE NETZ GmbH *Schreiben vom 12.02.2026*	In dem angefragten Bereich betreiben wir keine Versorgungsleitungen oder -anlagen. Die EWE NETZ GmbH ist daher nicht betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Einwendungen.
7	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming *Schreiben vom 12.02.2026*	1. Formale Hinweise Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung uns zur Braunkohle- und Sanierungsplanung (RegPkPIG) vom 08. Februar 2012 (GVBI. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2024 (GVBI. I Nr. 20), 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. Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der Sachliche Teilregionalplan in Kraft. 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 Nummer 28 von 24. Juli 2019 bekannt gemacht. In der Sitzung der Regionalversammlung am 26. Juni 2025 wurde der 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0, bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Zudem wurde beschlossen, diesen gemäß § 9 Absatz 3 des Raumordnungsgesetzes (ROG) in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG im Internet zu veröffentlichen und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Am 17. November 2022 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Beschluss gefasst, die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung vom	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Einwendungen.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abzutrennen und hierfür einen Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 aufzustellen. Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 wurde mit Bescheid vom 26. September 2024 genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 trat der Sachliche Teilregionalplan in Kraft. Zugleich wurde von der Landesplanungsbehörde festgestellt, dass der Sachliche Teilregionalplan mit dem regionalen Teilflächenziel von mindestens 1,8 Prozent der Regionalfläche für den Stichtag 31. Dezember 2027 nach Artikel 1 des Brandenburgischen Flächenzielgesetzes vom 8. März 2023 (GVBI. Nr. 3) in Einklang steht. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 27. November 2025 mit Beschluss-Nr. 02/05/01-1 den Entwurf der 1. Änderung des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming, bestehend aus textlichen und zeichnerischen Festlegungen einschließlich Begründung gebilligt und den Umweltbericht sowie die Ausarbeitung „Ausweisung als Beschleunigungsgebiete für die Windenergie an Land“ zur Kenntnis genommen sowie den Beschluss gefasst, diesen zu veröffentlichen und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Absicht dieses Änderungsverfahren ist, zwei weitere Flächen als Vorranggebiet für die Windenergienutzung festzulegen, die nach § 4 des Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) zusätzlich auf das regionale Flächenziel angerechnet werden können. Die Abgabe einer Stellungnahme ist vom 22. Januar 2026 bis einschließlich 27. Februar 2026 möglich. 2. Regionalplanerische Belange Für das Plangebiet sind keine Festlegungen der Regionalplanung vorgesehen. Belange der Regionalplanung werden nicht berührt.	
8	Landesbetrieb Forst Brandenburg *Schreiben vom 12.02.2026*	Zu den eingereichten Planungsunterlagen im Entwurf mit Stand vom 23.07.2025 nehme ich aus forstfachlicher Sicht wie folgt Stellung. Von der o. g. Entwurfsplanung sind forstrechtliche Belange jetzt nur noch auf ca. 3.835 m² Waldfläche gemäß § 2 LWaldG2 betroffen. Diese bilanzierte Flächengröße ist plausibel und wird durch meine Behörde anerkannt. Die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zossen stimmt mit der jetzigen Bebauungsplanung überein. Der Bebauungsplan (nachfolgend B-Plan genannt) kann somit direkt aus dem aktuell wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Auf den Seiten 20, 63 und 70 der Begründung zum B-Plan wurde verbindlich festgelegt, dass dieser B-Plan forstrechtlich nicht qualifiziert werden soll. Das heißt, dass über die begehrte dauerhafte Waldumwandlung im anschließenden Baugenehmigungsverfahren forstrechtlich entschieden wird. Hier erfolgt auch die Ermittlung und Festsetzung etwaiger Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8 Abs. 3 LWaldG hinsichtlich des Umfanges und der Art. Abweichend von der Stellungnahme der Oberförsterei Wünsdorf, Gesch. Z.: LFB 16.04-7026-31B/344+6/20 vom 02.07.2020 zum Vorentwurf, wurde auf der Grundlage der aktuellen Waldfunktionenkartierung des Landes Brandenburg jetzt ein forst-rechtlicher Kompensationsfaktor von 1 : 2 ermittelt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Forstbehörde hat dem Bebauungsplan zugestimmt. In der nachfolgenden Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanung ergeben sich von der Forstbehörde folgende Hinweise für den Eingriff in Waldflächen: Variante 1: Ersatzaufforstung auf einer Fläche von 7.670 m². Variante 2: Ersatzaufforstung auf einer Fläche von 3.835 m² und einer waldverbessernden Maßnahme (z.B. ökologischer Waldumbau) auf einer Fläche von 7.148 m². Sowie der Gesamtkompensationsfaktor von 1 : 2, welche als Ergänzung in die Begründung mit aufgenommen werden. Da eine forstrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplanes aufgrund der Eigentümerverhältnisse nicht vorgesehen ist, wird im anschließenden Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung oder für die Entwicklung der Parkfläche im ggf. eigenständigen

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Neben der Grundkompensation „Walderhalt gemäß § 1 LWaldG“ ist die Waldfunktion „Lokaler Klimaschutzwald – WF 3100“ vollständig auf der überplanten Waldfläche kartiert. Der daraus resultierende Gesamtkompensationsfaktor von 1:2 ergibt sich wie folgt: Grundkompensation „Walderhalt“ = Faktor 1,0 Waldfunktion Lok. Klimaschutzwald = Faktor 1,0 Gesamtkompensationsfaktor = 1 : 2 Da die Waldfunktion Lokaler Klimaschutzwald bei forstrechtlichen Entscheidungen zu einer begehrten Waldumwandlung grundsätzlich als „nicht kompensierbar“ eingestuft wird, musste hier im Verfahren eine nochmalige genaue Abwägung für die Feststellung einer möglichen Zustimmung zur Nutzungsartenänderung erfolgen. Diese forstrechtliche Abwägung wurde durchgeführt. Im Ergebnis wird einer dauerhaften Überplanung der Nutzungsart Wald gem. Planunterlage auf 3.835 m² durch die Nutzungsarten Wohnbaufläche und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage als Einzelfallentscheidung forstbehördlich zugestimmt. Die Gründe für die Zustimmung waren wie folgt: 1. Die geplante dauerhafte Waldumwandlungsfläche vom Vorentwurf zur jetzigen Planung wurde deutlich reduziert (Vermeidungsgrundsatz). 2. Die öffentliche Grünfläche wird im direkten Anschluss zur schon bestehenden Parkanlage erweitert. Der größere Erholungsflächenbedarf im Stadtzentrum von Zossen ist durch den ständigen Einwohnerzuwachs für meine Behörde nachvollziehbar. 3. Die überplante Waldfläche war bis jetzt, durch vorhandene Altlasten, fehlendem Waldaufschluss, Wildwuchs, Bruch- und Sturmschäden sowie teilweisen Wasserständen über Flur für Erholungssuchende von der Landseite sowie der Wasserseite (Nottekanal) aus, kaum nutzbar gewesen. Durch die geplante Erschließung als öffentliche Parkanlage mit teilweisem Baumbestand wird diese Fläche jetzt für die Allgemeinheit (öffentliches Interesse) erlebbar gemacht. 4. Die nicht überplante und östlich der zukünftigen Parkanlage angrenzende Restwaldfläche im B-Plangebiet, wird als zu erhaltende „Waldfläche gemäß § 2 LWaldG“ im B-Plan festgeschrieben und in der Planzeichnung als solche dargestellt (Sicherung des Walderhalts gemäß § 1 LWaldG). 5. Eine forstrechtliche Zustimmung wurde der Stadt Zossen schon mit der Stellungnahme zum Vorentwurf in Aussicht gestellt. Vorabinfo unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen (keine Verbindlichkeit):	Genehmigungsverfahren) über die Zulassung der Waldumwandlung mit Kompensationsfestsetzung entschieden. Folglich wird der Landesbetrieb Forst Brandenburg im weiteren Verfahren erneut um Stellungnahme gebeten. Bei Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ist darauf zu achten, dass diese vorzugsweise innerhalb desselben Naturraumes, hier Naturraum „Mittlere Mark“ liegen sollen.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Aus dem Gesamtkompensationsfaktor von 1 : 2 und der dauerhaften Waldumwandlungsfläche von 3.835 m² ergibt sich folgender forstrechtlicher Kompensationsumfang nach zwei Varianten: Variante 1: Ersatzaufforstung auf einer Fläche von 7.670 m². Variante 2: Ersatzaufforstung auf einer Fläche von 3.835 m² und einer waldverbessernden Maßnahme (z.B. ökologischer Waldumbau) auf einer Fläche von 7.148 m².	
9	Landesamt für Bauen *Schreiben vom 16.02.2026*	Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LVB) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren“ (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. Die gegenüber dem Vorentwurf, Stand 14. April 2020, zwischenzeitlich in die Planunterlagen eingearbeiteten Änderungen und Ergänzungen habe ich zur Kenntnis genommen. Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Bebauung von Wohnnutzungen sowie eine maßvolle Erweiterung des Stadtparks geschaffen werden sollen, bestehen aus Sicht der Landesverkehrsplanung weiterhin keine Einwände. Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonenverkehr, Binnenschifffahrt (Schifffahrt auf Landesgewässern) und übrigen ÖPNV werden durch die Änderungen und Ergänzungen nicht berührt. Eine Beurteilung des Planungsvorhabens aus ziviler luftrechtlicher Sicht erfolgt gesondert durch die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV). Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Einwendungen.
10	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege	Sie erhalten die Bestätigung, dass es derzeit keine baudenkmalpflegerischen Bedenken zum o.g. Bauvorhaben gibt. Bitte beachten Sie, dass die Denkmalliste fortgeschrieben wird. Sie erhalten ggf. eine gesonderte Stellungnahme der Abteilung Bodendenkmalpflege.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Einwendungen.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Schreiben vom 13.02.2026		
11	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe *Schreiben vom 24.02.2026*	Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange äußert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zu o.g. Planung/Vorhaben wie folgt: Bodengeologie Laut aktueller Moorbodenkundlicher Karte (MoorFIS2021) befinden sich im Vorhabengebiet und angrenzend sehr mächtige Erd- und Mulmniedermoore (Übersichtkarte, Anlage) https://geo.brandenburg.de/?page=Boden-Grundkarten. Dies ist bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen. 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 (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeoIDG)). Auf das Anzeigeportal des LBGR https://bohranzeige-brandenburg.de wird verwiesen. Hinweise: Innerhalb des LBGR wird die Bearbeitung/ Darstellung des TöB – Beteiligungsprozesses komplett digital abgebildet. Für eine effiziente, widerspruchsfreie und fristgerechte Bearbeitung des TöB – Prozesses im LBGR ist es dabei notwendig, das Datenaustauschformat XPlan zur Unterstützung eines verlustfreien Austausches von Bauleitplänen, Raumordnungsplänen und Landschaftsplänen zwischen unterschiedlichen IT-Systemen zu nutzen. Dieses Format ist gemäß § 12 des Gesetzes über die elektronische Verwaltung im Land Brandenburg (Brandenburgisches E-Government-Gesetz – BbgEGovG) auf Grundlage des Beschlusses vom 5. Oktober 2017 des IT-Planungsrates verbindlich als Austauschstandard im Planungsbereich festgelegt worden. Bis zur flächendeckenden Verfügbarkeit besteht die Möglichkeit, die Planungs- und Maßnahmenflächen bei Beteiligungsverfahren als GIS-Standard shape EPSG – Code 25833 (ETRS 89/ UTM Zone 33) zu übersenden. Bei Beteiligung des LBGR als Träger öffentlicher Belange ist zwingend die E-Mail-Adresse lbgr@lbgr.brandenburg.de zu nutzen. Nur unter dieser E-Mail ist ein ständiger Datenabruf im Vertretungs- oder Krankheitsfall etc. gewährleistet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die im Vorhabengebiet befindlichen Erd- und Mulmniedermoore werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
12	Landesamt für Umwelt *Schreiben vom 26.02.2026*	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 genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming. **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 Par- und Grünanlagen zum Nottekanal. Das Gelände des kleinen Hafens soll reaktiviert werden. Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), private und öffentliche Grün- und Verkehrsflächen festgesetzt. 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. Es liegt nicht im direkten Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen der B246. Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat zuletzt am 29.06.2020 eine Stellungnahme zum Vorhaben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben. Auf die Festsetzung eines Sondergebietes „Klein-Wasserhafengebiet“ (SO „WHG“) wird verzichtet. Das Baufeld des WA wird verkleinert. 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 schädlichen Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden. 2. Stellungnahme: Die Belange des Immissionsschutzes werden in der Begründung erläutert. Grundsätzlich wird dem Ergebnis der Beurteilung gefolgt, dass Immissionen durch Straßenverkehr und Gewerbe nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung führen. Bei der Beurteilung der Verkehrsimmissionen wird weiterhin auf die Ergebnisse der Straßenlärmkartierung des Landes Brandenburg aus dem Jahr 2017 abgestellt (S. 26, Begründung). Es wird darauf hingewiesen, dass	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zum Immissionsschutz: Zu 1.) Kenntnisnahme. Zu 2.) Kenntnisnahme. Aus der Stellungnahme geht hervor, dass dem Bebauungsplan zugestimmt wird.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		die benannten Mittelungspegel der Lärmindizes gem. EU-Umgebungslärmrichtlinie nicht mit den für die Planung relevanten Orientierungswerten (OW) der DIN 18005 vergleichbar sind. Anhand der angegebenen Werte kann keine gesicherte Aussage getroffen werden, ob die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden. Fazit: Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand bestehen weiterhin keine erheblichen Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Der vorgelegten Planung wird nach jetzigem Kenntnisstand zugestimmt. 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.	Das LfU hat lediglich darauf hingewiesen, dass durch die Abstellung der Ergebnisse der Straßenlärmkartierung des Landes Brandenburg aus dem Jahr 2017 mit dem Lärmindizes der Orientierungswerte der DIN 18005 nicht vergleichbar sind und daher keine gesicherte Aussage zu den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse getroffen werden kann. 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 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.
		Wasserwirtschaft 1. Grundsätzliche Hinweise zu den wasserwirtschaftlichen Belangen Das Plangebiet grenzt an den Nottekanal, ein Landesgewässer I. Ordnung gemäß § 3 Abs. 2 BbgWG in Verbindung mit der Brandenburgischen Gewässereinteilungsverordnung (BbgGewEV) vom 01.12.2008, geändert durch Verordnung vom 9. September 2024 (GVBI. II/24, [Nr. 75]). 2. Grundsätzliche Hinweise auf Anforderungen der EU Wasserrahmenrichtlinie (WRRL – Planungsgrundlagen/ EU Berichterstattung Mit dem Nottekanal-372 grenzt im Osten 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. <u>Rechtsgrundlagen und das Plangebiet betreffende EU Berichterstattung</u>	**Zur Wasserwirtschaft** Im Rahmen der Stellungnahmen ergeben sich Hinweise die grundsätzlich in der konkreten Ausführungsplanung zu beachten sind. Für den Bebauungsplan ergeben sich keine wesentlichen Belange, welche im Rahmen des Aufstellungsverfahrens noch nicht beachtet wurden. Grundsätzlich wird im Bebauungsplan entlang des Nottekanals eine öffentliche Grünfläche (Parkanlage) bzw. eine Fläche für Wald festgesetzt. Negative Auswirkungen auf das Landgewässer der I. Ordnung sind daher nicht gegeben.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Die Umweltziele der EU Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wurden in das WHG als Bewirtschaftungsziele für die Gewässer übernommen. Um diese Bewirtschaftungsziele zu erreichen, würden – 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: 2022-2027) für den deutschen teil der Flussgebietseinheit Elbe unter folgendem Link eingesehen werden: https://mleuv.brandenburg.de/mleuv/de/umwelt/wasser/gewaesserschutz-undentwicklung/ europaeische-wasserrahmenrichtlinie-im-ueberblick/bewirtschaftungsplaene-undmassnahmenprogramme/ Allgemein verfügbare Daten- und Planungsgrundlagen des LfU für das Plangebiet Wasserkörperspezifische Informationen können dem Kartendienst des Landes entnommen werden www.apw.brandenburg.de (Themen Wasserrahmenrichtlinie). <u>Anforderungen an planerische Festlegungen</u> 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 Bewirtschaftsungsziele nicht entgegenstehen. 3. Hinweise/ Forderungen zur Gewässer- und Anlagenunterhaltung Die Zuständigkeit für die Gewässerunterhaltung des Nottekanals obliegt dem Landesamt für Umwelt (LfU) gemäß BbgWG § 79 (1) Satz 1. Der Nottekanal ist schiffbar und unterliegt daher der Verkehrssicherheitspflicht des LfU. Innerhalb des LfU ist der zugehörige Ingenieurbereich „Untere Spree/ Dahme (Ingenieurbereich Lübben)“ für die Unterhaltung zuständig. Der Gewässerrandstreifen sollte freigehalten werden (u.a. Bereich Flurstück 299/2), um eine ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung sicherzustellen. Ansonsten wurde im Entwurf des Bebauungsplanes Zossen „Freihaltung von Uferzonen“ gem. § 61 Abs. 1 BNatSchG berücksichtigt und angepasst. Hinweise zu wasserrechtlichen Anforderungen 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).	Kenntnisnahme. Die Bewirtschaftungsziele werden nicht beeinträchtigt. Gem. § 61 Abs. 1 BNatSchG wird im Rahmen des Bebauungsplanes eingehalten. Danach sind im Abstand bis 50 m von der Uferlinie keine baulichen Anlagen möglich. Mit der vorgesehenen öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ sind zwar deutlich untergeordnete Nebenanlagen möglich, allerdings bestehen dadurch keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Da es sich dabei um geringfügige bauliche Anlagen handelt. Gem. § 61 Abs. 3 BNatSchG kann die Untere Naturschutzbehörde unter bestimmten Voraussetzungen von dem Verbot des 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 aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist. Dies ist hier der Fall. Kenntnisnahme.
13	Gemeinsame Landesplanungsabteilung *Schreiben vom 03.02.2026*	zur Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Landesplanerische Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
14	Landesamt für Bauen und Verkehr – Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg *Schreiben vom 03.03.2026*	Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen des Entwurfs zum Bebauungsplan „Wohnen am Stadtpark“ der Stadt Zossen (Stand: 23.06.2025) wird von Seiten der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) mit Bezug auf § 31 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) wie folgt Stellung genommen: 1. Das Planungsvorhaben befindet sich im Zuständigkeitsbereich der LuBB. 2. Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftverkehrsrechtlicher Sicht durch das o.g. Verfahren nicht berührt. 3. § 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht dem obigen Vorhaben nicht entgegen. 4. Es bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Entwurf zum Bebauungsplan „Wohnen am Stadtpark“ der Stadt Zossen (Stand: 23.06.2025). **Begründung**: Das Planvorhaben liegt in Zossen, im Landkreis Teltow-Fläming des Bundeslandes Brandenburg. Der Hubschrauber-SLP (HSLP) „Mellensee“ befindet sich ca. 7,6 km südwestlich der Planungsfläche. Der Flughafenbezugspunkt (FBP) des Verkehrsflughafens (VFH) Berlin-Brandenburg „Willy Brandt“ (BER) befindet sich ca. 16,4 km nördlich der Planungsfläche. Das Planungsgebiet befindet sich damit außerhalb von Bauschutzbereichen gem. §§ 12, 17 LuftVG und Hindernisbegrenzungsflächen ziviler Flugplätze (Verkehrs-, Sonder-, Hubschrauber-Sonderlandeplätzen) sowie Segel- und Modellfluggelände. Weder die geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung – „Allgemeines Wohngebiet“, „Grünflächen“ und „Wald“ -, noch die zum Maß der baulichen Nutzung – maximaler Oberkante baulicher Anlagen über Höhenbezugspunkt mit 16 m und maximale Zahl der Vollgeschosse: vier (IV) – sind geeignet, luftverkehrsrechtliche Belange zu beeinträchtigen. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen (vgl. § 18a LuftVG). Insgesamt bestehen daher keine Bedenken gegen den Entwurf zum Bebauungsplan „Wohnen am Stadtpark“ der Stadt Zossen (Stand: 23.06.2025). **Hinweise**: 1. Sollten die geplanten Inhalte/Gebiete des o.g. Planungsvorhabens geändert werden, wird darum gebeten, die entsprechenden Planunterlagen bei der Luftfahrtbehörde erneut zur Prüfung einzureichen. 2. Zur Abklärung eventueller militärischer Belange wenden Sie sich bitte an das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Postfach 2963, 53019 Bonn. 3. Weitere Informationen über die Lage und Hindernisflächen der im Land Brandenburg gelegenen Landeplätzen finden Sie unter: https://lubb.berlin-brandenburg.de/aufgaben/flugplaetze-berlinbrandenburg	Die Stellungnahme wir zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
15	Stadt Trebbin *Schreiben vom 04.03.2026*	Ich bedanke mich für die Beteiligung der Stadt Trebbin im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens, hier der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Planungsstand (Entwurf – 23.06.2026). Nach Sichtung der vorliegenden Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass seitens der Stadt Trebbin keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise aus dem eigenen Aufgabenbereich vorgebracht werden. Eigene Planungen oder wahrzunehmende öffentliche Belange werden durch die vorgesehene Planung nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägungsbelang.
16	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR *Schreiben vom 05.03.2026*	Wir lehnen das Vorhaben ausfolgenden Gründen ab: Geplant ist eine Wohnbebauung mit einer Fläche von ca. 1,1 ha. Von dem Vorhaben sind Wochenendhäuser und Wald betroffen. Wir stimmen keiner Waldumwandlung in eine andere Nutzungsart zu. Der Baumbestand ist in eine Planung zu integrieren und zu erhalten.	Kenntnisnahme. Die Entscheidung einer Waldumwandlung trägt die zuständige Forstbehörde. Das Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände kann zwar ihre Bedenken äußern, aber nicht die Entscheidung dafür treffen. Die Forstbehörde hat dem Bebauungsplan zugestimmt. In der nachfolgenden Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanung ergeben sich von der Forstbehörde folgende Hinweise für den Eingriff in Waldflächen: Variante 1: Ersatzaufforstung auf einer Fläche von 7.670 m². Variante 2: Ersatzaufforstung auf einer Fläche von 3.835 m² und einer waldverbessernden Maßnahme (z.B. ökologischer Waldumbau) auf einer Fläche von 7.148 m². Sowie der Gesamtkompensationsfaktor von 1 : 2, welche als Ergänzung in die Begründung mit aufgenommen werden. Da eine forstrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplanes aufgrund der Eigentümerverhältnisse nicht vorgesehen ist, 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. Folglich wird der Landesbetrieb Forst Brandenburg im weiteren Verfahren erneut um Stellungnahme gebeten. Bei Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ist darauf zu achten, dass diese vorzugsweise innerhalb desselben Naturraumes, hier Naturraum „Mittlere Mark“ liegen sollen.
		Die Versiegelung ist so gering wie nötig zu halten. Die Haupterschließung soll über die Friesenstraße stattfinden. Laut Begründung ist die Friesenstraße teilweise unbefestigt. Eine weitere Versiegelung der Friesenstraße ist zu vermeiden. Der Belag ist wasserdurchlässig zu gestalten.	Kenntnisnahme. Die Einteilung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Der Bebauungsplan berücksichtigt daher eine max. Neuversiegelung. Allerdings ist im Rahmen des Straßenbaus auch die Nebenanlagen, wie Bankette, Mulden, etc. zu beachten, die eine Vollversiegelung der festgesetzten Verkehrsfläche bereits ausschließt. Ein wasserdurchlässigen Aufbau der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht vorgesehen.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Laut Begründung sollen bestehende Wochenendhäuser in Wohnnutzung umgewandelt werden. Laut Abbildung 2 der Begründung ist ein großes Baufenster mit zwei Wohnblocks eingezeichnet. Auch wenn es sich hier um eine Angebotsplanung handelt, könnten diese zwei große Wohnblocks (Abb. 2) realisiert werden.	Kenntnisnahme. Dies ist auch städtebaulich durch das vorgesehene Konzept gewollt.
		Bei der Planung mit zwei Wohnblocks, müssten wahrscheinlich einige Gehölze gefällt werden. Mindestens sind zwei große Bäume betroffen. Eine Minimierung des Eingriffs wäre, die Planung auf die schon bebauten Wochenendhäuser zu beschränken. Große Wohnblocks machen das Areal weniger naturverträglich. Lückige Bebauung lässt dagegen Platz für wertvolle Gehölzstrukturen. Eine „Baufeldfreimachung“ muss als wesentlicher Eingriff gewertet werden. Gezielte Eingriffe, in schon versiegelte Bereiche, wäre dagegen naturverträglicher.	Kenntnisnahme. 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. 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). Der Eingriff wird im Rahmen des Bebauungsplanes ausgeglichen bzw. ersetzt.
		Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung wahrscheinlich wesentlich beeinträchtigt. Die Bebauung hat sich an dem historischen Stadtkern zu orientieren.	Der historische Stadtkern ist über 400m Luftlinie entfernt. Da zwischen befinden sich Wald- und Parkflächen. Eine Orientierung ist daher städtebaulich nicht sinnvoll. Vielmehr ist die nähere Bebauung an der Fischerstraße zu beachten.
		Das Artenschutzgutachten von 2019 sehen wir als veraltet an. Ob sich die Standortbedingungen verändert haben, kann ohne eine Begehung nicht nachvollzogen werden. Gleichbleibende Standortbedingungen sind somit nicht nachgewiesen. Selbst bei gleichbleibenden Bedingungen, kann sich das Artenspektrum über die Jahre etwas variieren.	Kenntnisnahme. 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

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Zudem wurde damals bei der Brutvogel- und Reptilienkartierung nur drei Begehungen durchgeführt. Dies erachten wir für nicht ausreichend an. Wir bemängeln auch, dass bei der Brutvogelkartierung die Witterung nicht angegeben ist.	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.* Die Untere Naturschutzbehörde ist mit ihrer Stellungnahme vom 26.02.2026 diesem Sachverhalt gefolgt. Demnach bestehen im Plangebiet unveränderte Habitatstrukturen, so dass die Gutachten weiterhin verwendet werden können. Des Weiteren wurden der erstellten Gutachten nicht beanstandet.
		Um die Baumschutzverordnung anwenden zu können, müssen alle größeren und markanten Gehölze auf dem Gelände kartiert werden. Erst dann können Ersatzmaßnahmen darauf abgeleitet werden. Es scheint, dass es auf dem Areal viele Gehölze mit Habitatstrukturen gibt. Die Orte der Ausgleichspflanzungen sind im Vorfeld abzustimmen und nachzuweisen.	Kenntnisnahme. 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 Nutzungsberechtigen zu unzumutbaren Nachteilen oder Beeinträchtigungen führt, • Die Beseitigung des Baumes aus überwiegendem öffentlichen Interesse erforderlich ist oder

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			• Vom Baum Gefahren für Personen oder für Sachen von bedeutendem Wert ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise mit zumutbaren Aufwand beseitigt werden können. Der Umfang der Ersatzpflanzungen ergibt sich nach Stammumfang und Schadstufen des Baumes. Die Ersatzpflanzungen sind dann in einer Qualität von StU 12 bis 14 cm, Ballenware mind. 2x verpflanzt umzusetzen. Dementsprechend ist in der nachfolgenden Planungsebene (Baugenehmigungsverfahren) die BaumSchVO TF zu berücksichtigen und anzuwenden.
		In der Begründung fehlt unter Schutzgut Wasser die Betrachtung über die Tiefenbohrungen für die geplante Wärmepumpe. Die Bohrungen reichen bis in das Grundwasser. Mögliche Risiken und Auswirkungen sind zu beurteilen.	Kenntnisnahme. 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, das 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.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Bei Anlagenbedingte Beeinträchtigungen unter Schutzgut Klima und Luft heißt es: *„Durch die geringe Beanspruchung der Wohngebäude innerhalb des Plangebiets sind auch keine erheblichen Auswirkungen auf das Kleinklima im Plangebiet zu erwarten.“* Nur bei einer Dachbegrünung, sehen wir diesen Sachverhalt gegeben. Ansonsten ist zu vermuten, dass die Bebauung und die zusätzliche Versiegelung eine Erwärmung des Kleinklimas begünstigt.	Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine gesonderten Festsetzungen und übt planerische Zurückhaltung. Daran wird auch weiterhin festgehalten. In der Begründung werden hierzu beispielsweise folgende Hinweise gegeben: *„… 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.“ (Seite 52/53)*
		Wir bitten um eine weitere Beteiligung in diesem Verfahren. Für den Fall, dass in dieser Sache ein das Verfahren beendender Bescheid ergeht (Zustimmung, Ablehnung, Einstellung), beantragen wir auf Grundlage von § 3 Abs. 1 UIG deren Übersendung mit Eingangsbestätigung, vorzugsweise per E-Mail an info@landesbuero.de	Kenntnisnahme.
17	Landkreis Teltow Fläming *Schreiben vom 12.03.2026*	Zur Erarbeitung der Stellungnahme lagen folgende Unterlagen vor: 1. Anschreiben der IDAS Planungsgesellschaft mbH vom 03.02.2025 einschl. Vollmacht der Stadt Zossen vom 16.01.2026, 2. Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit n. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB d. Entwurfs zum Bebauungsplan (BP) „Wohnen am Stadtpark“ vom 26. Januar 2026, 3. A 1 – Planzeichnung des 1. Entwurfs des BP „Wohnen am Stadtpark“ der Stadt Zossen, Stand: 23. Juni 2025,	Kenntnisnahme.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		4. A 2 – Begründung mit Umweltbericht zum 1. Entwurf des BP „Wohnen am Stadtpark“ der Stadt Zossen, Stand: 23. Juni 2025, 5. B 1 – Stadtpark Zossen – Faunistische Erfassung und Biotopkartierung, Natur + Text GmbH, Stand 22. Oktober 2019, 6. B 2 – Brutvogelfauna im B-Plangebiet „Wohnen am Stadtpark“ in Zossen, IDAS Planungsgesellschaft mbH, Stand 2019, 7. B 3 – Wohnen am Stadtpark – FFH Vorprüfung FFH Gebiet Prierowsee, Natur + Text GmbH, Stand 30. Mai 2014 8. b 4 – Anlage zum BP „Wohnen am Stadtpark“ in Zossen – Überplanung von Waldflächen gem. LWaldG, IDAS Planungsgesellschaft mbH, Stand, Stand 23. Juni 2025, 9. C 1 – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum BP „Wohnen am Stadtpark“ in Zossen gem. § 4 Abs. 1 BauGB – Abwägungstabelle, Stand o.A. 10. Informationsblatt zur Erhebung und Verarbeitung von Daten bei betroffenen Personen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB gemäß Art. 13 DSGVO.	
		1 Einwendungen: Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können Einwendung(en): s. Stellungnahmen Rechtsgrundlage(n): s. Stellungnahmen Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen s. Stellungnahmen oder der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen): s. Stellungnahmen	Kenntnisnahme. Aus der Stellungnahme ergeben sich keine Einwendungen. Der Punkt unter Einwendungen, hier - *„s. Stellungnahmen“* – nimmt Bezug auf sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage. Dabei handelt es sich um Hinweise.
		2 Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts: Insgesamt durchzuführende Untersuchungen - Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung -	Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbelang.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen: Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Aus-wirkungen - Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme - **4. Weitergehende Hinweise:** Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit An-gabe des Sachstands und des Zeitrahmens -	
		5. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: 5.1 Aus dem SG Kreisentwicklung, Bereich Landes- und Regionalplanung (s. Stellungnahme v. 03.02.2026 per E-Mail) wird Folgendes angemerkt: Die Entwurfsunterlagen zur o.g. Planung enthalten detaillierte Ausführungen zu den übergeordneten Planungsbindungen und nehmen eine entsprechende Einordnung der Planungsabsicht vor. Entgegenstehende Vorgaben sind insofern insgesamt nicht erkennbar.	Kenntnisnahme. Die Beurteilung zu den Zielen der Raumordnung obliegt der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg sowie der Regionalen Planungsstelle Havelland-Fläming. Beide Behörden haben im Rahmen der regulären Beteiligung keine Einwendungen zum Bebauungsplan erhoben. Der Bebauungsplan beachtet die Ziele der Raumordnung.
		Zum aktuellen Stand der Regionalplanung wird lediglich ergänzend auf den zwischenzeitlich vorliegenden 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 hingewiesen. Für diesen ist 2025 bereits das öffentliche Beteiligungsverfahren durchgeführt worden. Derzeit werden alle eingegangenen Stellungnahmen durch die regionale Planungsgemeinschaft erfasst und ausgewertet. Flächenbezogene Festlegungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen am Stadtpark“ (BP) ergeben sich aus dem Planentwurf augenscheinlich allerdings nicht.	Kenntnisnahme. Die Begründung wird redaktionell aktualisiert, so dass die Belange der regionalen Planungsstelle auf dem neusten Stand ist. Dabei wird die Stellungnahme der regionalen Planungsstelle herangezogen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan bestehen dadurch nicht.
		5.2 Aus dem SG Kreisentwicklung, Bereich Verkehr (s. Stellungnahme v. 19.02.2026 per E-Mail) ergeben sich nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen (Planzeichnung und Begründung) folgende Hinweise: Seit dem Vorentwurf aus dem Jahr 2020 ist einige Zeit vergangen. Es wird daher angeregt, die Begründung stellenweise zu aktualisieren und u.a. Aussagen zur neuen StVO (nach der nun auch die Bereitstellung angemessener Flächen für den fließenden und ruhenden Fahrradverkehr sowie für den Fußverkehr aus Gründen des Umwelt-, Klima- oder Gesundheitsschutzes oder zur Unterstützung der geordneten städtebaulichen Entwicklung möglich ist), des neuen Brandenburgischen Mobilitätsgesetzes (Ziel: Vorrang Umweltverbund, Steigerung des Modal Split-Anteils auf 60%), der aktuellen Stufe der Lärmaktionsplanung (im Text wird auf S. 26 noch auf den einen Stand von 2017 verwiesen) und ggf. zum Radverkehrskonzept der Stadt als wichtigen Planungsgrundlage den Verkehr betreffend zu ergänzen.	Kenntnisnahme. Die genannten Punkte beziehen sich auf allgemeine Rechtsverordnungen, wie z.B. der StVO oder dem brandenburgischen Mobilitätsgesetz und sind im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung zu beachten. Der Bebauungsplan setzt zwar eine öffentliche Straßenverkehrsfläche fest, regelt aber nicht dessen Einteilung. Daher kann der Bebauungsplan darauf vertrauen, dass alle notwendigen Belange für eine Straßenplanung im Rahmen der Ausführungsplanung erfüllt werden können. Dies begründet sich auch auf die festgesetzte Breite der Straßenverkehrsfläche (10m). Darüber hinaus dient die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche der Erschließung des Baugebietes.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			In der Begründung auf der Seite 26 wird nicht von einer aktuellen Stufe der Lärmaktionsplanung ausgegangen sondern die Straßenlärmkartierung des Landes Brandenburg herangezogen. Die Stellungnahme kann bezüglich des Radverkehrskonzept der Stadt Zossen nachvollzogen werden. Grundsätzlich sollte das Radverkehrskonzept bei der Bearbeitung von Bauleitplänen berücksichtigt werden. Bezüglich des Bebauungsplanes „Wohnen am Stadtpark“ ergeben sich hier durch jedoch keine wesentlichen Belange die zu beachten sind bzw. die durch den Bebauungsplan eingeschränkt werden. Das Radverkehrskonzept nennt zwar, dass zwischen der Friesenstraße und Fischerstraße eine direkte Verbindung sinnvoll wäre. Hierzu müssten aber weitere Abstimmung aufgrund der naturräumlichen Rahmenbedingungen geklärt werden (z.B. Überführung Notte-Kanal). Dies ist jedoch unabhängig vom Bebauungsplan lösbar. Wie oben bereits genannt, erfolgt keine Einteilung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche, so dass keine Einschränkungen bzw. keine Widerspruch zum Radverkehrskonzept bestehen.
		Die Ergebnisse der Verkehrszählung des Landes von 2021 können im Straßennetzviewer abgerufen werden. Die Ergebnisse der Zählung von 2025 sind hier noch nicht verfügbar. Die nächstgelegene Zählstelle der Bundestrasse 96 (37462101) befindet sich südlich des Friesenweges auf Höhe des Stadtparks.	Kenntnisnahme.
		Auch ein Hinweis auf die städtische Stellplatzsatzung und deren Auswirkungen auf die vorgesehene Planung sollte in der Begründung ergänzt werden. Da die Satzung auf dem Jahr 2004 ist, die Stadt Zossen aber seit 2023 Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Fahrradfreundliche Kommunen des Landes Brandenburg (AGFK BB) ist, könnten im BP zusätzlich Regelungen zu erforderlichen Fahrradabstellanlagen getroffen werden. Rechtsgrundlagen wären § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 5 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO. Aufgrund der geplanten Nutzung (24 WE im mehrgeschossigen Wohnungsbau), der in der Begründung beschriebenen Verkehrsprobleme auf der Bundesstraße 96 und der zentralen Lage des Plangebietes u. a. in der Nähe des Bahnhohes würde sich eine ergänzende Regelung anbieten.	Kenntnisnahme. Die Stellplatzsatzung der Stadt Zossen aus dem Jahr 2004 ist nach aktuellem Stand grundsätzlich zu beachten. Dies gilt für die Ausführungsplanung. Allerdings regelt die Stellplatzsatzung nicht die Anzahl notwendiger Fahrradstellplätze. Eine abweichende Festsetzung zur Stellplatzsatzung ist von Seiten der Stadt Zossen nicht vorgesehen. Unabhängig davon, werden vom Vorhabenträger notwendige Fahrradstellplätze vorgesehen. Im Rahmen des Entwurfsbeschlusses wurde das Konzept zur Wohnbauumsetzung vorgelegt, welcher auch in der Begründung Abbildung 2 dargestellt ist. In diesem Konzept wurden Fahrradstellplätze vorgesehen. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages kann die Stadt Zossen mit dem Vorhabenträger auch die Umsetzung von Fahrradstellplätze vertraglich regeln. Der Bebauungsplan macht hierzu keine einschränkenden Festsetzungen.
		Das Plangebiet soll über die (verlängerte) Friesenstraße erschlossen werden. Die Straße ist lt. Begründung eine Gemeindestraße, eine Sackgasse und im relevanten Abschnitt noch nicht ausgebaut. Informationen zur Widmung bzw. einer eingeschränkten Nutzung liegen nicht vor.	Kenntnisnahme. Ist nicht Regelungsstand des Bebauungsplanes. Wie richtigerweise erkannt, ist diese Straße eine Gemeindestraße und damit öffentlich. Des Weiteren wird auch hier auf die Festsetzung des Bebauungsplanes verwiesen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
		Der BP-Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sollte idealerweise eine Verkehrsanlagenplanung (mind. Mit Stand Entwurfsplanung) i. S. d. Anlage 13 HOAI Grundleistungen im Leistungsbild Verkehrsanlagen, Besondere Leistungen,	Kenntnisnahme.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Objektliste unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke (u. a. RASt 06, RBSV 2020, E Klima 2022 und das Ad-hoc-Arbeitspapier zur Anwendung der RASt 06 aus dem Jahr 2024) zu Grunde liegen, damit alle für den Ausbau erforderlichen Flächen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche liegen. Zu beachten ist, dass die Anforderungen der RASt 06 heute tlw. Veraltet sind und Querschnitte bzw. Schleppkurven aufgrund größerer Bemessungsfahrzeuge mehr Fläche/ Raum benötigen als früher. Was zur Straße gehören kann, ergibt sich beispielhaft aus § 2 Abs. 2 Nr. 1 BbgStrG. Neben der eigentlichen Fahrbahn sind das regelmäßig Entwässerungsanlagen, Seitenstreifen, Bankette und (unselbstständige) Geh- und/oder Radwege. Sollten für den Ausbau benötigte Flächen außerhalb der im BP festgesetzten Straßenverkehrsflächen liegen, ist u. U. eine BP-Änderung erforderlich, um den Straßenbau tatsächlich umsetzen zu können.	Des Weiteren wird auch hier auf die Festsetzung des Bebauungsplanes verwiesen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
		Ohne die aktuell fehlende Wendemöglichkeit ist die verkehrliche Erschließung des Plangebietes u. U nicht gesichert. Eine öffentliche Wendeanlage ist offenbar nicht geplant, stattdessen soll eine Wendemöglichkeit innerhalb des geplanten (privaten) Wohngebietes umgesetzt werden (siehe S. 9). Diese Lösung wird kritisch gesehen, da sie die Problematik auf den privaten Vorhabenträger, privates Land, Baulast/ ggf. Dienstbarkeit und die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens verschiebt, anstatt dafür rechtsverbindlich im BP Regelungen zu treffen. Unabhängig davon, sollte die Dimensionierung der Wendeanlage im städtebaulichen Entwurf noch einmal mit den oben erwähnten aktuellen Regelwerken (u. a. RBSV 2020) überprüft werden. Die Stellungnahmen der zuständigen Ver- und Entsorger und der Feuerwehr sind besonders zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Musterrichtlinien über Flächen für die Feuerwehr und die Unfallverhütungsvorschriften für Müllwerker hingewiesen.	Kenntnisnahme. Mit Hilfe des städtebaulichen Konzeptes wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Nachweis erbracht, dass eine Wendemöglichkeit umsetzbar ist. Wie bereits in der Begründung dargelegt, wurde hierfür von einem Geh- und Fahrrecht für die Versorgungs- bzw. Rettungsfahrzeuge abgesehen, da der Bebauungsplan eine Angebotsplanung ist. Einwendungen wurden von den zuständigen Behörden nicht geäußert. Einen Einwand geht ebenfalls aus dieser Stellungnahme nicht hervor. Im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung sind daher weitere Abstimmungen mit der Feuerwehr und dem Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen zu führen. Ggf. ist eine grundbuchliche Sicherung der Nutzung erforderlich. Änderungen für den Bebauungsplan ergeben sich nicht.
		Warum die zeichnerische Festsetzung einen Fortgang der Straße in Richtung Notte-Kanal andeutet, ist unklar und sollte ggf. korrigiert werden.	Kenntnisnahme. Die Straße „Friesenstraße“ endet nicht unbedingt am Geltungsbereich. Wie aus der Planzeichnung zu entnehmen, befinden sich im Norden noch weitere Grundstücke, welche über diese Straße erschlossen sind. Eine Korrektur ist daher nicht angedacht.
		5.3 Aus dem Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung (hier: SG Kreisentwicklung, Bereich Bauleitplanung) ergeben sich nach Prüfung der Planunterlagen nachfolgende Anregungen und Hinweise: 5.3.1 TEIL A: PLANZEICHNUNG Hierzu wird darauf hingewiesen, dass BP als Rechtsnormen (§ 10 Abs. 1 BauGB) dem verfassungsrechtlich im Rechtsprinzip verankerten Bestimmtheitsgebot unterliegen. Da BP Festsetzungen Inhalt und Schranken des Grundeigentums bestimmen, müssen sie hinreichend klar und unmissverständlich sein und eine willkürfreie Rechtsanwendung ermöglichen. Dies gilt sowohl für den BP als solchen als auch für seine einzelnen Festsetzungen. § 9 BauGB unterscheidet dabei zwischen Festsetzungen (Abs. 1 bis 4 und 7), Kennzeichnungen (Abs. 5), nachrichtliche Übernahmen (Abs. 6 und 6a) und der Begründung des BP (Abs. 8).	Kenntnisnahme. Nicht abwägungsrelevant. In diesem Abschnitt der Stellungnahme wird lediglich dargestellt, was im Bebauungsplan festsetzbar ist.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Mit Rücksicht auf die im Rahmen der konkurrierenden Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes abschließend getroffenen bodenrechtlichen Regelungen über die Festsetzungsmöglichkeiten im BP bedürfen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB grundsätzlich des städtebaulichen Bezugs (der bodenrechtlichen Relevanz). Bodenschützende Regelungen werden dabei im Rahmen von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ermöglicht. Es wird empfohlen, dementsprechend die Festsetzungen des BP zu überprüfen. Insbes. Bzgl. der als Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB und Nr. 12.2 Anlage zu § 2 Abs. 1 PlanZV) festgesetzten Fläche erscheinen fachgesetzliche Zielsetzungen vordergründig und ist der städtebauliche Bezug nicht nachvollziehbar.	Kenntnisnahme. Die getroffenen Festsetzungen besitzen grundsätzlich einen städtebaulichen Bezug. Hierzu sind auch der vorhandene Bestand mit einzubeziehen, dies trifft auch auf naturschutzfachliche Flächen zu bzw. Waldflächen.
		Vor dem Hintergrund, dass die Festsetzungen des BP den Träger der Straßenbaulast (Stadt Zossen) bei der Widmung der Verkehrsflächen entsprechend binden und sich dieser nicht darüber hinwegsetzen darf, ist neben der festgesetzten Art der Verkehrsfläche auch deren Dimensionierung nicht schlüssig. Insofern wird im Hinblick auf den in der Planzeichnung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Teil der Friesenstraße empfohlen zu prüfen, ob einerseits hierfür nicht eher die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nach Nr. 6.3 der Anlage zu § 2 Abs. 1 PlanZV in Frage kommen würde und andererseits ob für den angepassten Straßenraumentwurf sämtliche erforderliche Flächen berücksichtigt werden. Ggf. wäre dementsprechend nicht nur die Festsetzung inhaltlich und räumlich anzupassen, sondern auch das Plangebiet des BP.	Kenntnisnahme. Die Straßenverkehrsflächenbreite ergibt sich allein aus den angrenzenden privaten Flurstücken und dem vorhandenen Straßenraum. Eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung scheidet bereits aus, da in diesem Fall kein Unterschied zu einer herkömmlichen Straßenverkehrsfläche gegeben wäre. Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung müssen sich eindeutig unterscheiden, wie z.B. Fußgängerbereiche. Daher wäre eine Festsetzung nicht zielführend.
		Entsprechend Pkt. 5.3.2 wird empfohlen, in der Planzeichnung auch den jeweiligen Schutzstatus der im Plangebiet vorhandenen geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG) als Hinweis zu verdeutlichen.	Kenntnisnahme. Durch die Festsetzung „Schutz von Natur und Landschaft, hier Erhalt von vorhandenen „Moor-, Bruch- und Auwälder“ (geschütztes Biotop) ist ein Hinweis bereits gegeben (Legende).

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		5.3.2 HINWEISE Zum Aufbringen von Hinweisen auf die Planzeichnung wird angemerkt, dass während des Aufstellungsverfahrens im BP-Entwurf auf die in Aussicht genommenen Festsetzungen bzw. Unterschutzstellungen hingewiesen werden sollte, soweit diese beabsichtigten Festsetzungen auf anderer Rechtsgrundlage noch keine Rechtskraft erlangt habe. In die Planfassung zum Satzungsbeschluss sollen nur solche Hinweise dieser Art aufgenommen werden, die für das Verständnis des BP und seiner Festsetzungen unbedingt erforderlich sind, bspw. auf Besonderheiten (Baugrundverhältnisse), im Zuge der „Kennzeichnung“ von Bodenbelastungen oder anderen räumlichen Gegebenheiten oder infolge von Unterschutzstellungen nach Denkmalrecht. Dagegen sollen noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 WHG im BP vermerkt werden. Auf in Aussicht genommene andere fachgesetzliche Festsetzungen ist ggf. in der Begründung einzugehen. Geschützte Alleen und Biotope (§§ 29 u. 30 BNatSchG i. V. m. §§ 17 u. 18 BbgNatSchAG) sollten im BP auch als Hinweis berücksichtigt werden, weil sie nicht nachrichtlich übernommen werden können, da sie unmittelbar per Gesetz unter Schutz stehen. Neben der inhaltlichen Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung sollte auch die Planzeichnung den jeweiligen Schutzstatus verdeutlichen (nur eben nicht als nachrichtliche Übernahme, sondern als Hinweis). Ähnliches gilt für Bereiche, die zu Naturparks oder Biosphärenreservaten gehören, soweit sie nicht als Natur- oder Landschaftsschutzgebiete festgesetzt sind. Dabei sollten nur solche Hinweise mit bauplanungsrechtlichem Bezug (bodenrechtlicher Relevanz) aufgenommen werden. Insofern sind Hinweise als eben solche zu betrachten. Ihr Umfang sollte von daher nicht den eigentlichen Festsetzungsteil des BP überfrachten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Hinweise im BP grundsätzlich keine rechtliche Verbindlichkeit aufweisen, sofern sie im Interesse der Normenklarheit nach ihrem Wortlaut und der systematischen Stellung nicht ausdrücklich als Festsetzungen formuliert sind. Sie dienen lediglich der Information und Orientierung. Verbindliche Regelungen müssen hingegen auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen und im BP als Festsetzungen getroffen werden. Ggf. reichen auch Darlegungen in einer Begründung aus oder empfehlen sich vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB. Insoweit wird bzgl. der Hinweise empfohlen, zu überprüfen, welche Hinweise tatsächlich auf der Planzeichnung verbleiben müssen. Ggf. sollten die verbleibenden Hinweise in geeigneter Weise angepasst werden.	Kenntnisnahme. In der Stellungnahme wird deutlich, welche Funktionen Hinweise auf der Planzeichnung haben. Wie richtigerweise in der Stellungnahme genannt, dienen Hinweise grundsätzlich der Information und der Orientierung. Eine rechtliche Verbindlichkeit besteht nicht. Die genannten Hinweise auf der Planzeichnung sind wichtige Punkte, die im Rahmen des Baus zu beachten sind.
		5.3.3 RECHTSGRUNDLAGEN Folgende Rechtsgrundlagen wurden zwischenzeitlich aktualisiert: - BauGB - Baugesetzbuch i. d. F. d. Bkm. v. 03.11. 2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geä. d. Art. 5 G. zur Beschleunigung d. Ausbaus v. Geothermieanlagen, Wärmepumpen u. Wärmespeichern sowie zur Änd. BauG u. BImSchG v. 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348 v. 22.12.2025) - BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung i. d. F. d. Bkm. v. 21. 11.2017 (BGBl. I S. 3786) zul. geä. d. Art. 2	Kenntnisnahme. Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert. Aufgrund des Planungsprozesses eines Bebauungsplanes ist es nur naturgemäß, dass sich Rechtsgrundlagen immer wieder aktualisieren.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) - BbgBO - Brandenburgische Bauordnung i. d. F. d. Bkm. v. 15.11.2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) zul. geä. d. G v. 28.09.2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]) - LWaldG Waldgesetz des Landes Brandenburg v. 20.04.2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S. 137), zul. geä. d. Art. 2 G v. 20.06.2024) (GVBl.I/24, [Nr. 24], S. 16, ber. [Nr. 40]) - PlanZV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Dar-stellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zul. geä. d. Art. 6 G zur Umsetzung von Vorgaben der RL (EU) 2023/2413 für Zulassungsverfahren n. BImSchG u. WHG sowie für Planverfahren n. BauGB u. ROG, zur Änd. WaStrG u. Änd. WindBG v. 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189 v. 14.08.2025)	
		5.3.4 BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT Die in der Begründung aufgezeigte Erforderlichkeit der Aufstellung dieses BP für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde ist nicht nachvollziehbar. Dazu wird angemerkt, dass es der Begründung an wesentlichen Aussagen zu den Auswirkungen des BP mangelt, welche dem BP gem. § 9 Abs. 8 BauGB mit den Angaben nach § 2a BauGB beizufügen ist.	Kenntnisnahme. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Begründung des 1. Kapitels. In diesem Kapitel sind die Ziele, der Anlass und die Erforderlichkeit hinreichend beschrieben. Danach heißt es (auszugsweise): *„…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….“* In welchem Zusammenhang die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes durch den Landkreis nicht erkannt werden kann, erschließt sich der Stadt Zossen nicht. Das gleiche trifft auf die Aussagen zu den wesentlichen Auswirkungen zu.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			Ab Seite 34 bis 36 der Begründung werden die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes aufgezeigt. Aufgrund des erstellten Umweltberichtes bedarf es in diesem Fall nicht noch einmal eine vertiefende Betrachtung zu den Auswirkungen, da diese gem. der Anlage 1 des BauGB abgehandelt wurden und ebenfalls Bestandteil der Begründung sind. Darüber hinaus verfügt der Umweltbericht über eine allgemeine verständliche Zusammenfassung. Unabhängig davon, werden auf den oben genannten Seiten auf die stadtplanerischen Auswirkungen, auf die Auswirkungen auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter, soziale Auswirkungen, ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen sowie auf die Auswirkungen auf die Infrastruktur eingegangen. Daher kann auch die Stadt an diesem Punkt die Stellungnahme nicht nachvollziehen. Die zitierte Rechtsgrundlage des § 2a i.V.m. § 9 Abs. 8 BauGB wird daher ausreichend Rechnung getragen.
		Dem Begründungszwang kommt insbesondere bei BP, die wie in diesem Fall auf alsbaldige (zügige) Durchführung durch die Gemeinde angelegt sind, besondere Bedeutung zu. Darzulegen ist, mit welchen Mitteln und welchem tragbaren Aufwand die Gemeinde die Verwirklichung der Ziele und Zwecke des BP anstrebt und wie die Realisierungsmöglichkeiten gesehen werden. Bedeutung hat die Begründung auch für die Festsetzung von Flächen für öffentliche Zwecke. Eine sorgfältige Begründung des Bedürfnisses, des Flächenbedarfs und des Standortes kann dem späteren Vollzug der Planung, z.B. im Eignungsverfahren, förderlich sein.	Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan verfügt über eine Begründung. Daher besteht hier kein Abwägungsbelang.
		Vor diesem Hintergrund sind die Aussagen in der Begründung bzgl. der Rechtfertigung der Planung und ihrer Erforderlichkeit, gemessen an den gesetzlichen Anforderungen der §§ 1 und 1a BauGB, im Hinblick auf die in Rechtsprechung und Schrifttum anerkannte Rechtsschutzfunktion der Begründung nicht schlüssig. Dazu sind in der Begründung vor allem Ziel, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des BP nach § 2a S. 2 Nr. 1 BauGB darzulegen, auf den § 9 Abs. 8 BauGB verweist. Hierbei handelt es sich nicht nur um eine Beschreibung des Inhalts des BP, d. h. die Angabe der einzelnen Festsetzungen und ihre Erläuterung, sondern um die Angabe der Gründe für die Planung. Die Begründung muss zwar die gemeindliche Motivation nicht vollständig darlegen. Sie darf sich aber andererseits nicht nur auf nichts sagende Floskeln beschränken. Einem BP oder einzelnen seine Festsetzungen fehlt die Erforderlichkeit, wenn die verfolgten Ziele verfehlt werden, insbesondere wenn das planerische Ziel, einer sich für die Zukunft abzeichnenden Bedarfslage gerecht zu werden, nicht erreicht werden kann, wenn also etwa der Verwirklichung des BP auf unabsehbare Zeit rechtliche oder tatsächliche Hindernisse im Wege stehen. Dementsprechend wird für die Erforderlichkeit des BP vorausgesetzt, dass der Planung ein realisierbares städtebauliches Konzept zugrunde liegt und der BP der Verwirklichung dieses Konzepts dient.	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wiederholt sich sinngemäß zu oben formulierten Stellungnahme bezüglich der Erforderlichkeit. Im ersten Kapitel der Begründung sind die Ziele, der Anlass und die Erforderlichkeit hinreichend beschrieben. Danach heißt es (auszugsweise): *„…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.*

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			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….“ In welchem Zusammenhang die Ziele, Zwecke des Bebauungsplanes durch den Landkreis nicht erkannt werden kann, erschließt sich der Stadt Zossen nicht. Das gleiche trifft auf die Aussagen zu den wesentlichen Auswirkungen zu. Auf sogenannte Floskeln kann hier nicht die Rede sein.
		Dazu können die voraussichtlichen Kosten, deren tragfähige Finanzierung und Kostentragung von Maßnahmen im weiteren Vollzug des BP Bedeutung haben, vor allem im Hinblick auf die zu erwartenden Handlungsspielräume des kommunalen Haushalts. Auch können insofern die ggf. in städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB flankierend zu den Festsetzungen des BP vorgesehenen Maßnahmen und Finanzierungen unter den Gesichtspunkten der Durchführbarkeit des BP – auch nach den Abwägungsgrundsätzen – von Bedeutung sein, I. d. R. gehören die Erfordernisse der Erschließung, Versorgung und Entsorgung sowie davon Ausgleichsmaßnahmen zu den zentralen Punkten des VP, auf die in der Begründung einzugehen ist. Dabei sind die erforderlichen Änderungen der Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungssysteme zu benennen, von deren Durchführung die Entwicklung des Baugebiets abhängt, bspw. des erforderlichen Ausbaus der Friesenstraße einschl. Verknüpfung mit der Straße Breite und der Bundesstraße 96 und der Wendeanlage für die Stichstraße.	Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan bereitet eine Angebotsplanung vor und ist in diesem Fall nicht vorhabenbezogen. Anders als in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind im Angebotsbebauungsplan konkrete voraussichtliche Kosten nicht von wesentlicher Bedeutung. In der Begründung sind unter wesentliche Auswirkungen auch die finanziellen Auswirkungen genannt. Danach sind keine negativen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Zossen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten.
		Weiterhin sollte hier auch dargelegt werden, wie und wo die zusätzlich zu den ökologischen Festsetzungen des BP notwendigen sonstigen Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden sollen und deren Kosten. Ferner sind zu den Maßnahmen zur Verwirklichung des BP, bspw. erforderlicher Grunderwerb, Bodenordnung oder sonstige Maßnahmen darzustellen, die zur Sicherung und Durchführung des BP vorgesehen sind und für die der BP die Grundlage bildet. Wenn Anlass hierzu besteht, sollte auch auf die weiteren Auswirkungen bei Fortführung der Planung, mit die der betreffende BP abschnittsweise verwirklicht werden soll, eingegangen werden.	Kenntnisnahme. Der Umweltbericht nennt die Aussagen zu den konkreten Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes. Für die Sicherung der Ersatzmaßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger aufgesetzt. Ausgleichsmaßnahmen finden in der Regel innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes statt und sind demnach gem. des Festsetzungskataloges des § 9 BauGB entsprechend festgesetzt.
		Mängel der Begründung (ihr Fehlen im Auslegungsverfahren oder als Planbegründung, die inhaltliche Unvollständigkeit der Entwurfsbegründung und der Begründung zum Bebauungsplan) können darauf hindeuten, also Indiz dafür sein, dass Abwägungsmängel vorliegen, worauf das BVerwG besonders hingewiesen hat.	Kenntnisnahme. In diesem Abschnitt der Stellungnahme wird deutlich gemacht, welche Auswirkungen bestehen können, wenn ein Bebauungsplan keine vollständige Begründung aufzeigt. Auswirkungen für den Bebauungsplan bestehen nicht, da dieser eine Begründung hat.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Bzgl. der in der Begründung beschriebenen Verkehrserschließung des geplanten Wohngebietes sind die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Nr. 6.1 Anlage zu § 2 Abs. 1 PlanZV) nicht schlüssig. § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit, durch bauplanerische Festsetzungen im Rahmen der Selbstverwaltung eine eigene gemeindliche „Verkehrspolitik“ zu betreiben. Sie kann dafür die örtlichen Verkehrsflächen festlegen. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB enthält zu diesem Zweck drei voneinander zu unterscheidende Festsetzungsmöglichkeiten: die Verkehrsflächen (insbesondere Straßen, Wege und Plätze, aber auch Flächen für den Schienen- und Luftverkehr), die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und schließlich den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen. Im vorliegenden BP wird eine Straßenverkehrsfläche mit dem Planzeichen für die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen nach Nr. 6.1 der Anlagen zu § 2 Abs. 1 PlanZV festgesetzt. In der Zeichenerklärung wird diese als öffentliche Straßenverkehrsfläche deklariert. Im Hinblick auf die o. g. Erläuterungen zu den geplanten Verkehrsflächen ist vor dem Hintergrund, dass die Erschließungsanlagen i. S. d. § 123 Abs. 2 BauGB entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs kostengünstig hergestellt werden sollen, nicht nachzuvollziehen, ob Straßenverkehrsflächen den städtebaulichen Zielen dienen oder nicht vielmehr hierfür Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in Frage kommen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Träger der Straßenbaulast (Stadt Zossen) bei der Widmung der Verkehrsflächen gleichwohl an die Festsetzungen des BP gebunden ist und sich nicht darüber hinwegsetzen darf.	Kenntnisnahme. Der Abschnitt der Stellungnahme wiederholt sich zu den bereits o.g. Hinweisen des Landkreises. Der Bebauungsplan setzt zwar eine öffentliche Straßenverkehrsfläche fest, regelt aber nicht dessen Einteilung. Daher kann der Bebauungsplan darauf vertrauen, dass alle notwendigen Belange für eine Straßenplanung im Rahmen der Ausführungsplanung erfüllt werden können. Dies begründet sich auch auf die festgesetzte Breite der Straßenverkehrsfläche (10m), welche sich aus den angrenzenden privaten (Bau-)grundstücken ergibt. Darüber hinaus dient die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche der Erschließung des Baugebietes. Eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung scheidet bereits aus, da in diesem Fall kein Unterschied zu einer herkömmlichen Straßenverkehrsfläche gegeben wäre. Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung müssen sich eindeutig unterscheiden, wie z.B. Fußgängerbereiche. Daher wäre eine Festsetzung nicht zielführend.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Im BP können aus städtebaulichen Gründen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung neben bspw. Fußgängerbereichen, Parkflächen für Autos und andere Fahrzeuge, Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern und eigenständigen Fußwegen oder Radwegen auch verkehrsberuhigte Bereiche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden. Unter verkehrsberuhigte Bereiche oder auch Wohnstraßen sind i. d. R. solche Straßen zu verstehen, die neben der Fortbewegung gleichrangig auch der Kommunikation, dem Aufenthalt und dem Spiel dienen. Dazu muss der Satzungsgeber (Stadt Zossen) die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach Nr. 6.3 der Anlage zu § 2 Abs. 1 PlanZV näher konkretisiert und sich im Fall verkehrsberuhigter Bereich auch an die Voraussetzungen für verkehrsberuhigte Bereiche orientieren. Somit sollte zumindest in ersten Planungsüberlegungen erörtert werden, ob eine Straße mit einer Fahrbahn einschl. separatem Gehweg und ggf. Radweg hergestellt werden soll oder eine Straße ohne Gehweg, die als Mischverkehrsfläche eine Aufenthalts- und Spielqualität erhalten soll und ob diese eine Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich erfordert. Hierbei sind die Fragen der Verkehrssicherung und der Verkehrslenkung (bspw. die Anordnung von Einbahnstraßen) nicht Gegenstand des BP. Soweit sie für den BP von Bedeutung sind, bspw. für die Dimensionierung der Verkehrsflächen, müssen die getroffenen Annahmen mit den zuständigen Trägern abgestimmt werden, wie sich die Stadt Zossen – unter Berücksichtigung der Einschließung des angrenzenden Baugebiets – hinsichtlich der Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche bzw. einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entscheidet. Mit Festsetzung der besonderen Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich würde die Stadt Zossen eine Selbstbindung eingehen, die im Rahmen der baulichen Ausgestaltung eine entsprechende Berücksichtigung verlangt, z. B. durch die Anlage einer Mischverkehrsfläche (s. VwV-StVO zu den Zeichen 325.1 und 325.2 Verkehrsberuhigter Bereichs (VZ 325/326) anstrebt.	Kenntnisnahme. Auch hier wird noch einmal darauf hingewiesen, dass eine Einteilung der Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan nicht erfolgt. Eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist nicht vorgesehen. Die Ausgestaltung der Straßenverkehrsfläche soll demnach der konkreten Ausführungsplanung überlassen werden.
		Eine Realisierungspflicht ergibt sich aus der Festsetzung einer Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ebenso wie bei anderen Planfestsetzungen im BP nicht. Allerdings kann es an der Erforderlichkeit der Planung fehlen, wenn deren Umsetzung nicht absehbar ist.	Kenntnisnahme. Die Umsetzung der Straßenverkehrsfläche wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt und konkretisiert. Wie bereits oben genannt, ist die Straßenverkehrsfläche notwendig für die Erschließung des Plangebiets. Daher besteht durch die Erschließung eine Erforderlichkeit.
		Die Umsetzung einer Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung kann nur durch eine der im BP festgesetzten Verkehrsfläche entsprechenden straßenrechtliche Widmung erfolgen, sofern nicht eine landesstraßenrechtliche Widmungsfiktion eingreift, wobei diese Widmung nach Landesrecht auch durch die In-Verkehrsstellung der Straße erfolgen kann. Damit ein verkehrsberuhigter Bereich eingerichtet werden kann, muss sich die Straßenbaubehörde (Stadt Zossen) um die baulichen Voraussetzungen kümmern. Erst wenn die baulichen Voraussetzungen vorliegen, darf ein verkehrsberuhigter Bereich im Sinne der StVO von Straßenverkehrsbehörden (Straßenverkehrsamt des Landkreises Teltow-Fläming) ausgewiesen werden.	Kenntnisnahme. Eine gesonderte Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist im Rahmen des Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Daher besteht hier kein Abwägungsbelang.
		Von besonderer Bedeutung für die im BP gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen ist neben der Art der Verkehrsfläche auch deren ausreichende	Kenntnisnahme.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Dimensionierung vor dem Hintergrund, dass die Festsetzung des BP den Träger der Straßenbaulast (Stadt Zossen) bei der Widmung der Verkehrsflächen entsprechend binden und sich dieser nicht darüber hinwegsetzen darf.	Die Straßenbreite der festgesetzten Straßenverkehrsfläche wurde gem. dem vorhandenen Bestand und der Beachtung der angrenzenden (Bau)grundstücke auf 10 m festgesetzt.
		Die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB erfolgt – soweit nicht lediglich der Bestand zu übernehmen ist – in der Regel auf der Grundlage einer bereits mehr oder weniger ausdetaillierten Straßen- und Verkehrsplanung. Dies ist ausweislich der Begründung nicht der Fall, wo lediglich auf eine unbestimmte nachgelagerte Ebene verwiesen wird.	Kenntnisnahme. Dieser Abschnitt der Stellungnahme wiederholt sich zu den o.g. Hinweisen des Landkreises. An dieser Stelle sei grundsätzlich auf den Bebauungsplan verwiesen. Der Bebauungsplan stellt ein Angebot dar und regelt nicht vorhabenbezogen.
		Für die erforderliche Fahrbahn, Wendefläche und die Knotenpunkte zur Verknüpfung mit der Straße Breite und der Bundesstraße 96 sind neben dem Kfz-Verkehr auch der durch die Erschließungsstraßen im Wesentlichen getragene innerörtliche Radverkehr und Fußgängerverkehr ausreichend zu berücksichtigen. Daneben können für die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen nicht nur ein Gehweg, Straßenbeleuchtung und Sickermulde relevant sein, sondern auch Straßenbeschilderungen, unselbstständige Stellplätze, Schutzstreifen und Straßen(begleit)grün. I. d. R. werden in die Verkehrsflächenfestsetzung auch die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Dämme, Böschungen und Stützmauern einbezogen. Dabei spielen auch die relevanten Maßnahmen für die Erschließung und für den Schutz der Leitungen der für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes und ggf. auch des angrenzenden Baugebietes erforderlichen Leitungstrassen, die i. d. R. im Straßenraum verlegt werden sollen, bspw. untereinander als auch zu den Wurzelbereichen der geplanten Anpflanzungen in den Straßen, eine wichtige Rolle. Weiterhin sind auch die nach öffentlich-rechtlich Vorschriften erforderlichen Anforderungen zu berücksichtigen, um bei der Umsetzung des BP keine unrechtmäßigen Zustände entstehen zu lassen bzw. Umstände zu erzeugen, die bspw. der Umsetzung eines Baugenehmigungsverfahrens entgegenstehen könnten (vgl. z. B. § 5 BbgBO, wo u. a. Regelungen zu Aufstellflächen und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge getroffen werden, die sich auf die festzusetzende Straßenbreite auswirken können oder die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr mit konkretisierenden Anforderungen wie Breite, Fläche, Abstände, Befestigung und Tragfähigkeit) und entsprechend zu beachten sind. Daher wird zu den festgesetzten Straßenverkehrsflächen empfohlen, neben der städtebaulich geplanten Art auch die ausreichende Dimensionierung zu überprüfen und ggf. anzupassen.	Kenntnisnahme. Auch hier wird noch einmal darauf hingewiesen, dass eine Einteilung der Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan nicht erfolgt. Die Ausgestaltung der Straßenverkehrsfläche soll demnach der konkreten Ausführungsplanung überlassen werden. Daher kann der Bebauungsplan darauf vertrauen, dass alle notwendigen Belange für eine Straßenplanung im Rahmen der Ausführungsplanung erfüllt werden können. Dies begründet sich auch auf die festgesetzte Breite der Straßenverkehrsfläche (10m), welche sich aus den angrenzenden privaten (Bau-)grundstücken ergibt.
		Hinsichtlich des geplanten allgemeinen Wohngebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, Nr. 1.1.3 Anlage zu § 2 Abs. 1 PlanZV) bestehen vor dem Hintergrund der dargestellten Baugrund- und Grundwasserverhältnisse im Hinblick einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung Bedenken.	Kenntnisnahme. 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

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			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. Unabhängig davon, ist im Rahmen des Bauantrages ein Bodengutachten anzufertigen, welche weitere Aussagen zum Bodenbeschaffenheit macht.
		Nach § 1 Abs. 3.1 Hs. BauGB haben die Gemeinden BP aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was i. S. d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB städtebaulich erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen Konzeption der Gemeinde. Nicht erforderlich i. S. d § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB sind in aller Regel nur solche Bauleitpläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB ist ferner verletzt, wenn ein BP, der aus tatsächlichen oder Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt, die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erfüllen vermag. In dieser Auslegung setzt § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB der Bauleitplanung lediglich eine erste, wenn auch strikt bindende Schranke, die nur grobe und einigermaßen	Kenntnisnahme. In diesem Abschnitt der Stellungnahme werden allgemeine Informationen zur Erforderlichkeit und die Aufgabe eines Bebauungsplanes gemacht.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		offensichtliche Missgriffe ausschließt. Sie betrifft die generelle Erforderlichkeit der Planung, nicht hingegen die Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung. Dafür ist das Abwägungsgebot maßgeblich, das im Hinblick auf gerichtliche Kontrolldichte, Fehlerunbeachtlichkeit und heranzuziehende Erkenntnisquellen abweichenden Maßstäben unterliegt. Deswegen kann die Abgewogenheit einer Bauleitplanung und ihrer Festsetzungen nicht bereits zum Maßstab für deren städtebauliche Erforderlichkeit gemacht werden.	
		Die Verpflichtung zur Regenwasserversickerung ist bereits im Brandenburgischen Wassergesetz enthalten, so dass es dazu oft keiner Festsetzung im BP bedarf. Die normierte grundsätzliche Versickerungspflicht („soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen“) gilt auch für gewidmete Verkehrsflächen. Im BP sind die aus der Niederschlagswasserversickerungspflicht weiteren geltenden Vorschriften für das Plangebiet mit zu betrachten und ggf. auftretende Konflikte zu bewältigen.	Kenntnisnahme. Allgemeine Hinweise.
		Hierfür ist eine sachgerechte Abwägung aller in die Abwägung einzustellenden Belange zu gewährleiten, z. B. durch eine konflikt- bzw. Auswirkungsbedingte Einbeziehung von Flächen. Wenn eine sachgerechte Abwägung der Belange auch in anderer Weise gesichert ist, kann davon abgesehen werden. Dies ist etwa dann gegeben, wenn in dem BP darauf vertraut werden kann, dass die Konflikte auf einer nachgeordneten Ebene, z. B. im Baugenehmigungsverfahren, gelöst werden können. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass eine Verschiebung der Konfliktbewältigung auf eine nachgeordnete Entscheidungsebene lösbar ist. Dies ist im Hinblick auf die Bewältigung einer Entwässerungsproblematik nicht immer der Fall.	Kenntnisnahme. Allgemeine Hinweise.
		Die Nutzer des Plangebiets müssen Wasserschäden und Überschwemmungen als Folge der Planverwirklichung ebenso wenig hinnehmen wie die Nachbarn des Plangebiets. Insofern muss einem BP eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen. Dabei ist zu untersuchen, ob das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken, auf denen es anfällt, auch aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse versickert werden kann und generell, bspw. auch aufgrund topografischer Verhältnisse, nicht auf Nachbargrundstücke übertritt. Sofern die Versickerungsfähigkeit nicht gegeben ist, müssen Möglichkeiten der dezentralen oder zentralen Versickerung, Rückhaltung im Plangebiet oder Abteilung des Niederschlagswasser überprüft und in die Planung ausgewiesen werden. Eine Konfliktverlagerung hinsichtlich der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung in einem dem BP folgenden Erlaubnisverfahren ist nicht zu beanstanden, wenn die Prognose gerechtfertigt ist, dass der Konflikt in diesem nachfolgenden Verfahren tatsächlich einer Lösung zugeführt wird.	Kenntnisnahme Allgemeine Hinweise.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Ausweislich der Planbegründung bestehen Zweifel, dass die Niederschlagswasserentsorgung für das geplante Baugebiet gesichert ist. Darin wird angegeben, dass der Grundwasserspeigel im Schnitt auf der Höhe des Geländeniveaus liegt und ein geringer Grundwasserflurabstand vorliegt. Weiterhin ist fraglich, inwiefern im Falle von Starkregenereignissen Wohngrundstücke oder Verkehrsflächen betroffen sein könnten (bspw. durch Rückstau oder Überflutungen). Aus den Angaben kann nicht nachvollzogen werden, inwiefern aufgrund der Untergrundverhältnisse eine Versickerung des Oberflächenwassers praktikabel sei oder ggf. das Plangebiet anderweitige Kapazitäten für die Niederschlagswasserentsorgung, bspw. mittels Sonderlösungen im Zusammenhang mit Zwischenspeichern oder einen Überlauf mit einer Einleitung in ein Oberflächengewässer, aufweise. Daher wären die Voraussetzungen für eine gesicherte Niederschlagswasserentsorgung des Plangebiets nicht erfüllt. Es wird daher angeregt, die o. g. Anforderungen für die Planung in geeigneter Weise für einen lösungsorientierten Umgang zu überprüfen und ggf. durch geeignete Festsetzungen (bspw. Erhöhung des Geländeniveaus, Zisternenpflicht etc.) zu regeln.	Kenntnisnahme. 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. Unabhängig davon, ist im Rahmen des Bauantrages ein Bodengutachten anzufertigen, welche weitere Aussagen zum Bodenbeschaffenheit macht.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Schließlich wird angemerkt, dass die angegebenen Rechtsgrundlagen und Vorschriften – über die unter Pkt. 5.3.3, S. 7 benannten hinaus – oftmals nicht dem aktuellen Stand entsprechen. Daher ist fraglich, ob der BP den aktuellen Vorschriften entsprechend erarbeitet bzw. angepasst wurde. Es wird daher empfohlen, einerseits die in der Planung angegebenen Rechtsgrundlagen und Vorschriften hinsichtlich ihrer Aktualität zu überprüfen und diese Angaben ggf. anzupassen und andererseits auch den Inhalt des BP bzgl. der aktuellen Rechtsgrundlagen und Vorschriften zu überprüfen und ggf. anzupassen.	Kenntnisnahme. Die Rechtsgrundlagen werden bis zum Satzungsbeschluss redaktionell aktualisiert.
		6. Weitere Hinweise des Landkreises: 6.1 Nachstehende Behörden und Fachämter der Kreisverwaltung wurden vom Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung an o. g. Planverfahren beteiligt: a) Büro für Chancengleichheit und Integration, hier: Behinderten- und Seniorenbeauftragte b) Hauptamt, hier: SG Infrastrukturmanagement c) Ordnungsamt, hier: SG Ordnung, Sicherheit, Jagd und Fischerei d) Straßenverkehrsamt, hier: SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung e) Amt für Bildung und Kultur, SG Schulverwaltung f) Jugendamt, hier: SG Planung, Controlling, Finanzen g) Gesundheitsamt, hier: SG Hygiene und Umweltmedizin h) Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde, hier: SG Technische Bauaufsicht und SG Untere Denkmalschutzbehörde (UDB) i) Umweltamt des Umweltamtes, hier: SG Wasser, Boden, Abfall (Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde – UABB sowie Untere Wasserbehörde – UWB) und SG Naturschutz (Untere Naturschutzbehörde – UNB) j) Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, hier: SG Wirtschaftsförderung, Tourismus, Mobilität und SG Kreisentwicklung k) Landwirtschaftsamt, hier: SG Agrarstruktur.	Kenntnisnahme.
		6.2. Am 05.03.2026 wurden Ihnen per E-Mail die von den beteiligten Fachämter des Landkreises bis zu diesem Tage im SG Kreisentwicklung vorliegenden Stellungnahmen von den Sachgebieten - Behinderten- und Seniorenbeauftragte - Infrastrukturmanagement - Ordnung, Sicherheit, Jagd und Fischerei - Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung - Schulverwaltung - Untere Denkmalschutzbehörde - Wasser, Boden, Abfall - Naturschutz und Agrarstruktur Als PDF Dateien übermittelt.	Kenntnisnahme. Diese Stellungnahmen sind fristgerecht eingegangen.
		6.3. Von den übrigen Sachgebieten lagen bei Erstellung dieser Stellungnahme (noch) keine Beurteilungen vor. Es können sich ggf. im Nachgang noch entsprechende Anregungen und Bedenken ergeben; diese werden umgehend nachgereicht.	Kenntnisnahme.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		6.4. Die im Ergebnis der Prüfung des SG Kreisentwicklung erfolgten Darlegungen sind beispielhaft und erheben insoweit keinen Anspruch auf Vollständigkeit in Gänze.	Kenntnisnahme.
		6.5. Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlage ihre Gültigkeit.	Kenntnisnahme.
		6.6. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird um Mitteilung über das Prüfergebnis der abgegebenen Stellungnahme gebeten.	Kenntnisnahme.
		6.7. Weiterhin wird um Mitteilung über die Bekanntmachung zum Inkrafttreten des BP gebeten. Dabei sollte auch eine Ausfertigung des BP mit der Begründung (digital als PDF Dokumente als auch 1fach in Papier) zur internen Weiterleitung an die Untere Bauaufsichtsbehörde zugesendet werden.	Kenntnisnahme.
		6.8. Zur Optimierung der Datenintegration empfiehlt sich die digitale Übermittlung der Planzeichnung des Bebauungsplans unter Einhaltung des XPlan Standards als XPlanGML oder alternativ als Shape-Datei, um eine reibungslose Übernahme in das Geografische Informationssystem (GIS) zu gewährleisten. Für den digitalen Datenaustausch wird empfohlen, gezippte Ordner und Dateien mit einer maximalen Größe von 20MB per E-Mail zu übermitteln; alternativ ist der Versand von CDs bzw. DVDs möglich.	Kenntnisnahme.
17.1	Behinderten– und Seniorenbeauftragte *Schreiben vom 17.02.2026*	Zum jetzigen Zeitpunkt der Planung ist seitens barrierefreien Bauens keine Anmerkung zu machen.	Kein Abwägungsbelang.
17.2	Landwirtschaftsamt – SG Agrarstruktur *Schreiben vom 26.02.2026*	Der Entwurf zum o.g. Bebauungsplan (BP) der Stadt Zossen mit Stand vom 23. Juni 2025 lag dem Landwirtschaftsamt zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vor. Zur vorgelegten Entwurfsfassung und der möglichen Aufstellung des BP bestehen nach derzeitigen Erkenntnisstand keine Bedenken.	Kein Abwägungsbelang.
17.3	Umweltamt – SG Naturschutz *Schreiben vom 26.02.2026*	Meiner Stellungnahme liegen die folgenden am 03.02.2026 im Umweltamt, SG Naturschutz, eingegangenen Unterlagen zu Grunde: - Begründung zum Bebauungsplan (BP, Stand: 23. Juni 2025) - Umweltbericht (UB, Stand: 23. Juni 2025) - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB, Stand: 22. Oktober 2019) - Artenschutzfachbeitrag (ASB, Stand: 22. Oktober 2019) **Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist momentan die Verwirklichung der beabsichtigten Planung nicht möglich, weil dem Vorhaben rechtliche Vorgaben entgegenstehen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.**	Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan verstößt nach Auffassung der Stadt Zossen nicht gegen rechtliche Vorgaben. Die entsprechenden Abwägungen sind unten den einzelnen Abschnitten der Stellungnahme zu entnehmen. Die genannten Unterlagen, hier landschaftspflegerischer Fachbeitrag und der Artenschutzfachbeitrag sind als solche Begrifflichkeit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und können demnach nicht nachvollzogen werden, wieso diese in der Stellungnahme aufgelistet sind.
		I. 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 Eingriffsregelung**	Kenntnisnahme. Der Abschnitt dieser Stellungnahme nennt die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Eingriffsregelung.

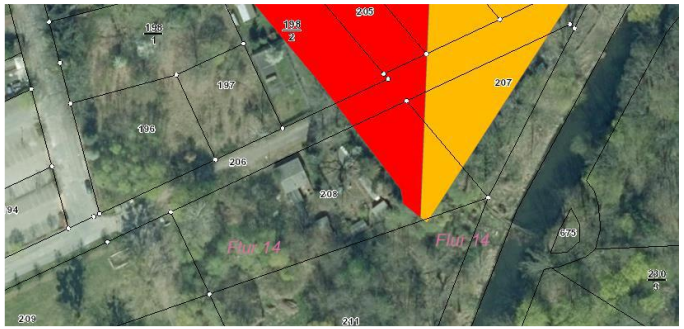
Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Gem. § 18 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Entsprechend § 1 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.	
		Neben der Entsieglung ist für die Kompensation der Neuversiegelung die Ersatzmaßnahme E2 vorgesehen. Diese wird nicht weiter beschrieben, sondern lediglich unscharf betitelt („Bodenverbessernde Maßnahmen Faktor 1:2 im Flächenpool des Landschaftspflegevereins Mittelbrandenburg“). Ohne weiterführende Angaben über die Sicherung der Flächen kann die UNB dem nicht zustimmen.	Kenntnisnahme. Die Forderung der Unteren Naturschutzbehörde insoweit gefolgt, dass vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes eine Sicherung der Ersatzmaßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB erfolgt. Vor dem Satzungsbeschluss erfolgt noch eine konkrete Darstellung der Ersatzmaßnahmen im Flächenpool des Landschaftspflegevereins Mittelbrandenburg und wird der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.
		Zudem gehen durch die geplante Allgemeine Wohnfläche (WA) und die damit einhergehende Beseitigung der Gartenlauben und Hochstaudenfluren wertvolle Lebensräume und Nahrungsplätze für Brutvögel verloren. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentlichen Belange untereinander gerecht abzuwägen. Die erheblichen Beeinträchtigungen auf die Brutvogelfauna finden im UB nicht hinreichend Beachtung, die bislang vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen (2 Nistkästen je voraussichtlich betroffener Vogelart) reichen nicht aus, um den Eingriff zu kompensieren. Zudem sind die Entsiegelungsmaßnahmen nicht näher beschrieben und es wurden keine Festsetzungen zur Vermeidung der Berührung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und § 4 Abs. 1 Nr. 4 LSG VO bei der Umsetzung getroffen.	Die Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden. Im Rahmen des Umweltberichtes sind die erheblichen Beeinträchtigungen ausreichend dargestellt. Dabei wurden alle Schutzgüter nach den bau-, anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen bewertet. Dies trifft auch auf das Schutzgut Arten, hier insbesondere Brutvögel zu. Die Bewertung erfolgte auf der Grundlage des erstellten Gutachtens zur Brutvogelkartierung. 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. Unter Berücksichtigung des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes wurde der Bebauungsplan im Vergleich zum Vorentwurf 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. Nachfolgend erfolgt eine Gegenüberstellung des Vorentwurfs und Entwurfs zum Bebauungsplan:

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			 Vorentwurf

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			ıung  Entwurf 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

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			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. Die Anzahl der vorgeschlagenen Nistkästen begründet sich auf die vorgefundenen Reviere. Da im Rahmen der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde die Anzahl der Nistkästen als nicht ausreichend bewertet, die jedoch nicht weiter vertiefend begründet bzw. eine Forderung nennt, hält die Stadt Zossen an den Umfang der Ersatzmaßnahme fest. Unabhängig davon, wird erfolgte auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis dazu. Demnach kann die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Anzahl im Genehmigungsbescheid als Forderung entsprechend festlegen. Daher bestehen für den Bebauungsplan keine Auswirkungen. Bezüglich der Entsiegelungsmaßnahmen wird im Umweltbericht folgendes festgehalten: *„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.“* Konkret werden auch auf die einzelnen Kapitel 14.6.3 und 14.6.4 der Begründung verwiesen. Danach heißt es: „…An dieser Stelle wird aber darauf hingewiesen, dass die bereits vorhandenen versiegelten Flächen (386 m2) bei der Ermittlung der erheblichen Beeinträchtigungen eingerechnet wurden.“ Oder *„Außerhalb des Geltungsbereiches können auf dem benachbarten Flurstück 207 der Flur 14 in der Gemarkung Zossen Entsieglungsmaßnahmen 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.“* Damit ist eine konkrete Beschreibung zu den Entsieglungsmaßnahmen gegeben.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			Wie oben bereits genannt werden auf der Planzeichnung Hinweise wie zum Beispiel die Bauzeitenregelung aufgenommen eine textliche Festsetzung ist aufgrund des nicht vorhandenen bodenrechtlichen Bezug nicht möglich. Der § 4 Abs. 1 Nr. 4 LSG VO ist im Rahmen des Bebauungsplanes entbehrlich und nicht anzuwenden, da das Landschaftsschutzgebiet von der Planung nicht mehr betroffen ist.
		Den Bestimmungen des §§ 1 Abs. 7 und 1a Nr. 3 BauGB, nach deren die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die Vermeidung und der Ausgleich in der Abwägung zu berücksichtigen sind wird im UB grundsätzlich nicht hinreichend Rechnung getragen. Die UNB widerspricht der Darstellung, dass die Neuversiegelung ersetzt sei. Zudem wird nur das Schutzgut Boden berücksichtigt, die Beeinträchtigungen der weiteren Schutzgüter und ihrer Wechselwirkungen sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes finden keine Betrachtung. Weiterhin wurde das Schutzgut Boden nur ungenügend berücksichtigt. Laut der aktuellen Moorbodenkarte Brandenburg befinden sich auf der südwestlichen Spitze des Flurstücks 208 sowie auf großen Teilen der Flurstücke 211 und 212 Moorböden hoher Wertigkeit. Damit stellen die Flächen Böden besonderer Funktionsausprägung dar und sind zudem nach § 1 Abs. 5 BauGB relevant, der den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung als Ziel ausgibt. Die Auswirkungen der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigung sind in der Abwägung entsprechend nach § 1a Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.	Die Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden. Der Umweltbericht wurde gem. der Anlage 1 des BauGB erarbeitet. 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. Danach sind, wie bereits im oberen Abschnitt der Abwägung zur Stellungnahme der UNB beschrieben, alle einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet worden. Eine hinreichende Abwägung hat stattgefunden. Dies trifft auch auf die Wechselwirkungen zu. Die einzelnen Schutzgüter sowie die Wechselwirkungen wurden in den Kapiteln 13.1, 13.2 behandelt (Beschreibung und Bewertung, Prognose). Daher fand grundsätzlich eine Berücksichtigung statt. Lediglich die Thematik der Moorböden ist aktuell nicht Gegenstand des Umweltberichtes und wird redaktionell ergänzt. Die redaktionelle Ergänzung begründet sich dahingehend, dass erhebliche Beeinträchtigungen nicht gegeben sind. In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird lediglich der Kohlenstoffvorrat beschrieben und dargestellt. Die Moormächtigkeit wurden nicht beziffert. Bezüglich einer sachgerechten Abwägung, welche in der Stellungnahme gefordert wird, hätte hier ein entsprechender Hinweis zur Information erfolgen müssen. Danach sind innerhalb der Flurstücke 208, 211 und 212 Teilflächen Moore mit niedrigen Wertigkeiten gegeben. So tangieren diese Flurstücke nach der MoorFIS Karte Moormächtigkeiten von 46 cm und sind als gering zu bewerten. Aufgrund der extremem Witterungsverhältnisse der letzten Jahre (Hitzeperioden) ist eher anzunehmen, dass keine Mächtigkeit bzw. eine noch geringere Mächtigkeit zu erwarten sind. An dieser Stelle sei auch auf die Stellungnahme der zuständigen Bodenschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming verweisen. Danach weist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) darauf hin, dass nach § 29a BbgAbfBodG die Bodenfunktionskarten im Rahmen von Planungs- und Zulassungsverfahren mit zu berücksichtigenden Böden mit erhöhter Schutzwürdigkeit aufgrund besonderer Ausprägungen von Bodenfunktionen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des BBodSchG zu beachten sind.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			 Am Standort des Vorhabens werden laut MoorFIS des Geoportals des LBGR Brandenburg i.V. mit Kartenmaterial, welches vom Landesamt für Umwelt Brandenburg zur Verfügung gestellt wird, folgende Moortypen angetroffen (siehe oberen Bildausschnitt=: - Sehr mächtige Erd- und Mulmniedermoore (> 12 dm Mächtigkeit, rot dargestellt) - Geringmächtige Erd- und Mulmniedermoore (3 – 7 dm Mächtigkeit, orange dargestellt). Es ist an dieser Stelle auch deutlich zu sehen, dass die Flächen die in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (südlich des Plangebiets) keine Moortypen vorhanden sind. Des Weiteren hatte die UWABB keine Bedenken zum geplanten Wohngebiet geäußert. Dies hat die Behörde wie folgt begründet: *„Das geplante Wohngebiet ist ausschließlich auf dem Flurstück 208, Flur 14, Gemarkung Zossen geplant. Hier wird laut Begründung zum Bebauungsplan zusätzlich noch ein 50 m breiter Streifen zum Gewässer 1. Ordnung (Nottekanal) freigehalten, sodass eine mögliche Bebauung fast ausschließlich außerhalb der dargestellten Moorböden stattfinden könnte. Ein kleiner Bereich direkt an der Friesenstraße in der nordöstlichen Ecke des Flurstücks 208 wird als Parkplatz beplant. Ältere Luftbilder zeigen, dass in diesem Bereich bereits eine Bebauung bzw. Vornutzung stattgefunden hat. Daher ist hier nicht davon auszugehen, dass ein natürliches Moor vorhanden ist, welches erhalten bleiben sollte.“* Unter Beachtung der in der Stellungnahme genannten §§ 1 Abs. 7 und 1a Nr. 3 BauGB erfolgt durch die Stadt Zossen eine sachgerechte Abwägung, in dem die eingegangenen Stellungnahmen gegeneinander und untereinander berücksichtigt werden. Die Stadt Zossen teilt die Auffassung der Bodenschutzbehörde.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			Nichts desto trotz erfolgt in der Begründung / Umweltbericht eine redaktionelle Anpassung zum Schutzgut Boden bezüglich der Moorthematik.
		1.2 Biotopschutz Grundsätzlich ist zu bemängeln, dass keine aktuelle Biotopkartierung für den neu begrenzten Geltungsbereich angefertigt wurde. In der Biotopkartierung vom 22. Oktober 2019 wurde südlich an den Erlen-Eschenwald (Biotopcode 08110) angrenzend ein Fließgewässer in naturnaher Ausprägung aufgenommen (Biotopcode 0113202). Es ist davon auszugehen, dass das Gewässer einen nicht unerheblichen positiven Einfluss auf das nach § 30 Abs. 2BNatSchG geschützte Biotop ausübt und zudem selbst ein nach § 30 Abs. 2 geschütztes Biotop darstellt. Auch naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer stellen ein nach § 30 Abs. 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG geschütztes Biotop dar. In der Biotopkartierung vom 22. Oktober 2019 wurde der Bereich als „Gräben, naturnah, beschattet, trockengefallen oder nur stellenweise wasserführend“ beschrieben, was einen gesetzlichen Schutz gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG indiziert. Die UNB teilt die Darstellung, dass allein durch eine Festsetzung des südlich gelegenen Teils des Geltungsbereichs als „Parkanlage“ sichergestellt wird, dass keine Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope stattfindet nicht und widerspricht der Festsetzung des Bereichs des Fließgewässers und der angrenzenden Waldflächen als „Parkanlage“. **b) Rechtsgrundlage:** Zu 1.1 Eingriffsregelung - §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie 1a BauGB - § 18 BNatSchG - §§ 1 Abs. 5 sowie § 1a Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. BauGB Zu 1.2 Biotopschutz - § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 18 Abs. 1	Kenntnisnahme. Eine neue Biotopkartierung auf den verkleinerten neuen Geltungsbereich wurde nicht als notwendig erachtet. Wie die Untere Naturschutzbehörde gem. ihrer Stellungnahme unter Punkt 4.3 verweist und den Äußerungen der Begründung des Bebauungsplanes folgt, bedarf es auch keine Anpassung der Biotopkartierung. Danach heißt es, dass unveränderte Habitatstrukturen vorliegen, was im Umkehrschluss bedeutet, dass sich die vorhandenen Biotope nicht geändert haben. Neben der Reduzierung des Geltungsbereiches wurde die Zuwegung (Friesenstraße) im Entwurf ergänzt. Hierbei handelt es sich um eine unbefestigte Zuwegung, welche eine naturschutzfachlich geringe Wertigkeit aufweist. Des Weiteren wurde die Biotopkartierung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aus dem Jahr 2020 (Stellungnahme UNB vom 30.06.2020, Az. ST 597/20/672/477) nicht beanstandet. In dieser Kartierung wurde der Biotoptyp (0113202) als nicht geschütztes Biotop klassifiziert. Da sich die Habitatstrukturen nicht geändert haben, liegt nach aktuellem Stand auch kein geschütztes Biotop vor. Unabhängig davon, befindet sich das Fließgewässer im Rahmen des Bebauungsplanes in einer öffentlichen Grünfläche. Von einer gesonderten Festsetzung des Fließgewässers wurde abgesehen. In der Begründung des Bebauungsplanes heißt es dazu: *„…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.“* Die zuständige Untere Wasserbehörde hat zum Entwurf keine Einwendungen geäußert. Die Untere Wasserbehörde hat jedoch zum Fließgewässer folgende Hinweise, Anmerkungen und Forderungen vorgetragen:

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			„Entlang des innerhalb des Plangebiets belegenen Grabens Z0811 ist ein fünf Meter breiter Arbeitsstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante landeinwärts, für die Durchführung der zyklisch erforderlichen Gewässerunterhaltungsarbeiten von dauerhafter Bepflanzung und Bebauung freizuhalten. Die Unterhaltungsseite ist mit dem Gewässerunterhaltungspflichtigen einvernehmlich abzustimmen. Die Zuwegung zu dem Arbeitsstreifen ist dem Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“ zu ermöglichen.“ Der Graben im Stadtpark Zossen mit der Katasternummer Z0811 sowie der Nottekanal sind oberirdische Gewässer gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 1 WHG und fallen in Verbindung mit § 1 Absatz 2 BbgWG unter dessen sachlichen Geltungsbereich. Gemäß § 3 Absatz 1 BbgWG in Verbindung mit § 1 BbgGewEV ist der Graben Z0811 nach seiner wasserwirtschaftlichen Bedeutung ein Gewässer II. Ordnung. Gemäß § 126 Absatz 1 in Verbindung mit § 124 Absatz 1 Nr. 3 und Absatz 2 BbgWG sowie § 1 WaZV ist die zuständige Wasserbehörde der Landkreis als Untere Wasserbehörde. Bauliche Veränderungen am vorhandenen hafenähnlichen Bereich sowie Uferbefestigungen, Stege etc. sind wasserrechtlich genehmigungspflichtig (§ 87 Abs. 1 BbgWG). Verfahrensführende Behörde ist die Untere Wasserbehörde. Mit der öffentlichen Grünfläche werden diese wasserrechtlichen Rahmenbedingungen nicht beeinträchtigt. Nach dieser Stellungnahme der unteren Wasserbehörde ist davon auszugehen, dass auch der Biotoptyp „Fließgewässer (0113202) innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ beeinträchtigt wird.
		C) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung: **1.1 Eingriffsregelung** Nach § 4 Abs. 1 Nr. 4 der LSG VO besteht ein Verbot über die Beschädigung oder Beseitigung von Bäumen außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsche, Feld- oder Ufergehölze, Ufervegetation oder Schwimmblattgesellschaften. Die Entsiegelungsmaßnahmen sind wie auch die Baufeldfreimachung nicht zwischen 01. März und 30. September durchzuführen, auch um eine Berührung der artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 zu vermeiden. Durch entsprechende textliche Festsetzungen in der Planzeichnung ist zu garantieren, dass während der Entsiegelungsmaßnahmen keine Verstöße gegen die Verbote stattfinden.	Kenntnisnahme. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) wird von der Planung nicht überplant, daher besteht auch kein Widerspruch zur zitierten Rechtsgrundlage des § 4 Abs. 1 Nr. 4 der LSG Verordnung. Kenntnisnahme. Der Hinweis zur Baufeldfreimachung ist bereits auf der Planzeichnung dokumentiert. Eine Festsetzung ist im Rahmen des Bebauungsplanes nicht möglich, da für die Baufeldfreimachung der bodenrechtliche Bezug fehlt.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Die für den Ausgleich der Bodenversiegelung vorgesehene Ersatzmaßnahme ist vor Beschlussfassung durch einen städtebaulichen Vertrag rechtlich zu sichern. Die vorgesehenen Flächen und Einzelmaßnahmen sind im Vorfeld mit der UNB abzustimmen. Da Teile der für die als WA vorgesehene Fläche Boden besonderer Funktionsausprägung beinhalten, sind die Ausgleichsflächen mit einem höheren Faktor zu berechnen. Welcher Faktor zum Tragen kommt, hängt dabei von der Art der Maßnahme ab. Für die Bewertung sind konkrete Maßnahmenblätter des Trägers der Maßnahmen mit den entsprechenden inhaltlichen Darstellungen erforderlich.	Kenntnisnahme.
		Die vorgesehene Ersatzmaßnahme „bodenverbessernden Maßnahmen“ ist durch weitere Ausgleichsmaßnahmen mit einem engen räumlichen Bezug zum Eingriff (z.B. Anlegen von Hochstaudenfluren, vogelfreundliche Dachbegrünung, etc.) zu ergänzen. Dabei ist auch der Klimaschutz zu berücksichtigen. Werden die betroffenen Schutzgüter nicht berücksichtigt, stellt dies einen Abwägungsfehler dar. Allgemein sind die Auswirkungen der erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter einzeln zu betrachten. Für die Kompensation der Funktionsverluste sind entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erarbeiten. Dabei ist der Ausgleich dem Ersatz vorzuziehen.	Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine gesonderten Festsetzungen und übt planerische Zurückhaltung. In der Begründung werden hierzu beispielsweise folgende Hinweise gegeben: *„… 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.“ (Seite 52/53)* Wie bereits oben dargestellt, hat im Rahmen des Umweltberichtes eine Beschreibung, Bewertung sowie Prognose der einzelnen Schutzgüter sowie die Wechselwirkung stattgefunden.
		1.2 Biotope Das als Fließgewässer kartierte Biotop innerhalb des Geltungsbereiches des BP ist durch entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen als ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop darzustellen, wie dies den Erlen-Eschen-Wald bereits teilweise erfüllt wurde.	Kenntnisnahme. Der Forderung wird nicht gefolgt. Die Stadt Zossen hält an ihren Festsetzungen fest. Unter Beachtung der o.g. Gründen zum Fließgewässer (1.2 Biotopschutz) besteht nach aktuell kein geschütztes Biotop.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Neben der Festsetzung als „Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ hat die Verdeutlichung des Schutzstatus in der Planzeichnung zusätzlich als Hinweis zu erfolgen, da er unmittelbar per Gesetz besteht.	
		Mit der Festsetzung als „Parkanlage“ ist eine infrastrukturelle Entwicklung der Flächen vorgesehen. Insbesondere die Anlage von Wegen würde den ökologisch sensiblen Bereich dem Zugang der Allgemeinheit eröffnen. In der Konsequenz wäre zukünftig ein erhöhter Nutzungsdruck zu erwarten, der auch negative Auswirkungen wie ein erhöhtes Risiko schädlicher Kontamination durch Müll, Hundekot etc. mit sich bringt. Nach § 18 Abs. 2 BbgNatSchAG besteht für die geschützten Biotope ein Umgebungsschutz, der den Eintrag von Stoffen, die geeignet sind, das Biotop nachteilig zu beeinflussen verbietet. Um einen Schutz der Biotope zu gewährleisten ist die als „Parkanlage“ bezeichnete Fläche großräumig als Wald nach LWaldG zu erhalten. Eine Erweiterung ist lediglich für die südlichen und östlichen Grenzflächen des Geltungsbereiches denkbar, die bereits jetzt Parkcharakter besitzen. Eine Beeinträchtigung der Biotope durch bauliche Anlagen ist auszuschließen.	Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ kann nicht von einer infrastrukturellen Entwicklung die Rede sein. Grundsätzlich sind darunter die verkehrlichen Bauten, wie Straßen, Schienen, für den Luftverkehr oder Leitungen, wie Trinkwasser, Abwasser, mediale Trassen zu verstehen. Mit einer Grünfläche ist bauplanungsrechtlich eine solche Entwicklung nicht möglich und auch nicht gewollt. Mit der Festsetzung der Parkanlage wird der Grüncharakter erhalten, in dem auch untergeordnet Wegeverbindungen möglich sind. Parkanlagen sollen für die Erholungsnutzung für die Allgemeinheit vorgesehen werden. Mit der Grünflächenausweisung der Parkanlage ist es der Stadt möglich, Regelungen zu weiteren Nutzungen flexibel (d.h. ohne großen Verfahrensaufwand auch wieder änderbar) auf anderer Rechtsgrundlage zu treffen. Des Weiteren ist die Stellungnahme auf Hinblick eines Umgebungsschutzes für geschützte Biotope nach § 18 Abs. 2 BbgNatSchAG nicht nachvollziehbar. Die zitierte Rechtslage heißt wie folgt: *„Ergänzend zu § 30 Absatz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes gelten als Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen können, insbesondere die Intensivierung oder Änderung der Nutzung der geschützten Biotope und der Eintrag von Stoffen, die geeignet sind, das Biotop nachteilig zu beeinflussen.“* Der Paragraph bezieht sich auf die Intensivierung oder Änderung der Nutzung der geschützten Biotope und nicht auf die Umgebung.
		II. Fachliche Stellungnahme **1. Moorschutz** 1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des BP befinden sich Moorböden hoher Wertigkeit (Kohlenstoffvorrat 110kg/m², naturnah). Folgend ist ein Auszug der Moorbodenkarte Brandenburg beigefügt (Stand der Daten: 2021).  **2. Geschützte Biotope**	Zu 1. Moorschutz) Kenntnisnahme. Zu 2. Geschützte Biotope) Kenntnisnahme.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		2.1 In der Legende zu „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) wurde das geschützte Waldbiotop als „Moor-, Bruch und Auerwälder“ bezeichnet. Fachlich korrekt ist „Moor-, Bruch und Auwälder“. Das als Fließgewässer geschützte Biotop ist als „naturnahe, beschattete Gräben“ zu bezeichnen.	In der Legende wird die Begrifflichkeit redaktionell korrigiert. Das Fließgewässer ist in der Begründung in der Tabelle 1 als naturnahe, beschattete Gräben bezeichnet.
		3. Bauverbot an Gewässern 3.1 Ob die Beeinträchtigung einer baulichen Anlage geringfügig ist muss nach § 61 Abs. 3 Nr. 1 im Einzelfall entschieden werden.	Zu 3.1: Bauverbot an Gewässern) Kenntnisnahme. Ist im Rahmen des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt.
		3.2 Der Ausbau eines Parks stellt kein überwiegendes öffentliches Interesse nach § 61 Abs. 3 Nr. 2 dar.	Zu 3.2: Kenntnisnahme. Ein überwiegendes öffentliches Interesse im Sinne einer Befreiung von naturschutzfachlichen Rechtsverordnungen, z.B. LSG ist im Rahmen des Bebauungsplanes nicht gegeben. Da keine Schutzgebiete betroffen sind.
		4. Artenschutz 4.1 Die Bauzeitenregelung, die auch auf der Planzeichnung vermerkt ist (Baufeldfreimachung nicht zwischen 01. März und 30. September), kann nicht durch einen Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde umgegangen werden, wie dies in der Begründung zum B-Plan auf den Seiten 22 und 25 dargestellt wird. Eine derartige Ausnahmegenehmigung kann wegen des Vorhandenseins zumutbarer Alternativen im Sinne von § 45 Absatz 7 BNatSchG regelmäßig nicht erteilt werden, wenn Lebensstätten besonders geschützter Arten tatsächlich betroffen sind.	Kenntnisnahme. Zu 4.1) In der Begründung auf der Seite 22 und 55 wird nicht für die Baufeldfreimachung auf eine Rechtsgrundlage verwiesen. Vielmehr steht in der Begründung zum Bebauungsplan drin, dass bei eventuellen früheren Gehölzentnahmen für die betroffenen Gehölze ggf. eine Ausnahmegenehmigung einzuholen ist. Eine Ausnahme kann die zuständige Behörde unter Umständen nach dem BNatSchG gewähren. Ob davon Gebrauch gemacht wird, kann der Bebauungsplan nicht regeln, jedoch besteht die Möglichkeit.
		4.2 Darüber hinaus ist § 39 Absatz 5 BNatSchG hinsichtlich von Gehölzfällungen zu beachten bzw. im Wald analog im Rahmen der Eingriffsregelung anzuwenden.	Zu 4.2) Kenntnisnahme. Der § 39 Abs. 5 BNatSchG greift nicht für Waldflächen. Danach steht unter der Nr. 2 dieses Gesetzes *„Bäume, die außerhalb des Waldes…“* sind von den Verbotsregelungen zu beachten.
		4.3 Es ist nicht so, dass die Untere Naturschutzbehörde hinsichtlich des Artenschutzes grundsätzlich von einer Veraltung faunistischer Kartierungen nach 5 Jahren ausgeht. Sie prüft, wie auf Seite 25 der Begründung ausgeführt und entsprechend der Rechtslage, ob im Einzelfall auch ältere Daten verwendet werden können. Dies ist hier wegen der unveränderten Habitatstrukturen, der zu erwartenden Arten und der im Vergleich zum Vorentwurf minimierten Eingriffe gegeben.	Zu 4.3) Kenntnisnahme. Aus Sicht der Stadt Zossen ist es erfreulich, dass die Untere Naturschutzbehörde nicht grundsätzlich von einer Veraltung faunistischer Kartierungen nach 5 Jahren ausgeht und für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unveränderte Habitatstrukturen gegeben sind. Nichts desto trotz sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die UNB bereits in anderen Verfahren angemerkt hatte, dass faunistische Untersuchungen nur berücksichtigt werden, wenn sie aktuell sind (maximal 5 Jahre alt). Hier von sollte in Einzelfällen nun abgerückt werden.
		4.4 Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen sollte der Unteren Naturschutzbehörde unbedingt 4 Wochen vor Beginn angezeigt werden.	Zu 4.4) Kenntnisnahme.
		5. NATURA 2000 5.1 Dem Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung („Screening“) wird gefolgt.	Zu 5.1) Kenntnisnahme. Zustimmung.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		6. Allgemeine Hinweise 6.1 Die in der Planzeichnung und Begründung aufgeführten Rechtsquellen (u.a. BauGB, BauNVO, BbgBO, BbgBatSchG, LWaldG) sind veraltet. Die aktuellen Fassungen sind hier vorsorglich mit unter der gesetzlichen Grundlage aufgeführt. **Gesetzliche Grundlagen - Fundstellen der zitierten Gesetze und Verordnungen** **BauGB** Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) **BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBL. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) **BbgBO** Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBI. 1/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBI. 1/21, [Nr.5]). **BbgNatSchAG** Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBI. I Nr. 3, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBI. I/25, [Nr. 17]) **BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr, 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323). **LWaldG** Waldgesetz des Landes Brandenburg vom 20. April 2004 (GVBI. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBI. I/24, [Nr. 24], S.16)	Zu 6.1) Kenntnisnahme. Bis zum Satzungsbeschluss werden die Rechtsgrundlagen aktualisiert.
17.4	Umweltamt – SG Wasser, Boden, Abfall *Schreiben vom 04.03.2026*	Einwendungen: Keine Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: keine Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise: Der Bebauungsplan „Wohnen am Stadtpark“ der Stadt Zossen wurde von den unteren Behörden des SG Wasser, Boden, Abfall wie folgt beurteilt: **Untere Wasserbehörde (UWB)** 1. Wärmepumpenanlage	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme Zur Unteren Wasserbehörde) Zu 1) Kenntnisnahme.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erhobene wasserbehördliche Hinweis zur Bohrtiefenbegrenzung bei Sole/Wasser-Wärmepumpenanlagen wurde berücksichtigt und wie empfohlen, auf der Planzeichnung unter Hinweise übernommen. 2. Oberflächengewässer Nach Durchsicht der Unterlagen gibt es seitens der Untere Wasserbehörde, Bereich Oberflächengewässer, folgende Anmerkungen und Forderungen: Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich ein kleines Fließgewässer (Stadtpark Zossen, Katasternummer Z0811) sowie eine kleine hafenähnliche Anlage, welche mit dem Nottekanal verbunden ist. Der Nottekanal befindet sich nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans, grenzt aber unmittelbar östlich an. Im Süden des Plangebiets, in unmittelbarer Nachbarschaft des Nottekanals, ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage geplant. Nach dem Begründungsentwurf (Nr. 5.5) sind bauliche Anlagen innerhalb von festgesetzten Grünflächen insoweit zulässig, als sie nach deren Zweckbestimmung zur normalen Ausstattung gehören. Bei Parkanlagenkönnen diese z.B. Unterstellhütten oder ähnliches sein. <u>Forderungen</u> 1. Entlang des innerhalb des Plangebiets belegenen Grabens Z0811 ist ein fünf Meter breiter Arbeitsstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante landeinwärts, für die Durchführung der zyklisch erforderlichen Gewässerunterhaltungsarbeiten von dauerhafter Bepflanzung und Bebauung freizuhalten. Die Unterhaltungsseite ist mit dem Gewässerunterhaltungspflichtigen einvernehmlich abzustimmen. Die Zuwegung zu dem Arbeitsstreifen ist dem Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“ zu ermöglichen. 2. Entlang des Nottekanals ist ein 10 m breiter Arbeitsstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante landeinwärts, für die Durchführung der zyklisch erforderlichen Gewässerunterhaltungsarbeiten von dauerhafter Bepflanzung und Bebauung freizuhalten. 3. Die notwendigen externen Kompensationsmaßnahmen, deren Standorte im Bebauungsplanentwurf nicht benannt sind, sind so zu planen, dass Belange oberirdischer Gewässer nicht berührt, insbesondere erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen an oberirdischen Gewässern nicht unmöglich gemacht oder erschwert werden. <u>Begründung</u> Der Graben im Stadtpark Zossen mit der Katasternummer Z0811 sowie der Nottekanal sind oberirdische Gewässer gemäß § 2 Absatz 1Nr. 1 WHG und fallen in Verbindung mit § 1 Absatz 2 BbgWG unter dessen sachlichen Geltungsbereich. Die Regelungen zur Ausnahme von den Bestimmungen des WHG und BbgWG gemäß § 1 Absatz 4 BbgWG sind nichtzutreffend.	Zu 2) Die Hinweise zu den Oberflächengewässer werden in die Begründung redaktionell aufgenommen. Zu den Forderungen) Kenntnisnahme. Die Forderungen werden ebenfalls in die Begründung redaktionell aufgenommen bzw. korrigiert und sind im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung zu beachten. Kenntnisnahme. Innerhalb der Begründung des Bebauungsplanes erfolgt kein Hinweis zur Ausnahme von Bestimmungen des WHG und BbgWG.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Gemäß § 3 Absatz 1 BbgWG in Verbindung mit § 1 BbgGewEV ist der Graben Z0811 nach seiner wasserwirtschaftlichen Bedeutung ein Gewässer II. Ordnung und der Nottekanal nach seiner wasserwirtschaftlichen Bedeutung ein Gewässer I. Ordnung. Der Nottekanal ist nach § 1 Abs. 1 und Anlage 1, lfd. Nr. 13 der LSchiffV vom südlichen Ufer des Mellensees bis zum km 0,99 ein schiffbares Landesgewässer. Gemäß § 126 Absatz 1 in Verbindung mit § 124 Absatz 1 Nr. 3 und Absatz 2 BbgWG sowie § 1 WaZV ist die zuständige Wasserbehörde der Landkreis als Untere Wasserbehörde. Bei der Planung handelt es sich um ein Vorhaben im Landkreis Teltow-Fläming. Somit ist die sachliche, örtliche und instanzielle Zuständigkeit meiner Behörde gegeben. Die Unterhaltung des Nottekanals obliegt dem Landesamt für Umwelt, Abteilung Wasserwirtschaft 2, Referat W 25 als Wasserwirtschaftsamt. Für das Fließgewässer II. Ordnung (Stadtpark Zossen) ist hingegen der Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“ unterhaltungspflichtig. Dies ergibt sich aus § 79 Absatz 1 sowie Nr. 2 und Absatz 2 BbgWG in Verbindung mit WVG und § 1 Absatz 2 GUVG in Verbindung mit Anlage 1. Die Unterhaltung oberirdischer Gewässer umfasst ihre Pflege und Entwicklung als öffentlich-rechtliche Verpflichtung. Zur Gewässerunterhaltung gehört insbesondere die Erhaltung des Gewässers in einem Zustand, der hinsichtlich der Abführung oder Rückhaltung von Wasser, Geschiebe, Schwebstoffen und Eis den wasserwirtschaftlichen Bedürfnissen entspricht sowie auch der Erhalt der Schiffbarkeit (§ 39 WHG). Die jährlichen Gewässerunterhaltungsmaßnahmen dienen der Erhaltung dieses Zustandes und dem Erhalt der Schiffbarkeit. Insbesondere letzterer erfordert zyklische Ausbau- und Entschlammungsmaßnahmen im Nottekanal. Durch den Abstand von 10 Metern von der Böschungsoberkante des Nottekanals zur nächsten Bebauung wird gewährleistet, dass auch unter Berücksichtigung der örtlichen Baugrundverhältnisse eine Schädigung von Gebäuden im Zuge dieser Maßnahmen weitgehend ausgeschlossen wird und die notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen nicht wesentlich erschwert werden (§ 41 Abs. 2 WHG). Die oben genannten Forderungen stellen sicher, dass die Gewässerunterhaltungsmaßnahmen nicht wesentlich erschwert werden, die Zugänglichkeit zum Gewässer gesichert ist, der Zustand des Gewässers den wasserwirtschaftlichen Bedürfnissen entspricht und die Schiffbarkeit des Nottekanals enthalten bleibt. <u>Hinweise</u>	

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Im Gewässerrandstreifen des Nottekanals ist es verboten, standortgerechte Bäume und Sträucher zu entfernen sowie nicht standortgerechte Bäume und Sträucher neu anzupflanzen (§ 38 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 WHG). Bauliche Veränderungen am vorhandenen hafenähnlichen Bereich sowie Uferbefestigungen, Stege etc. sind wasserrechtlich genehmigungspflichtig (§ 87 Abs. 1 BbgWG). Verfahrensführende Behörde ist die Untere Wasserbehörde. Soweit es zur ordnungsgemäßen Unterhaltung eines Gewässers erforderlich ist, haben die Anlieger, nach vorheriger Ankündigung, zu dulden, dass die zur Unterhaltung verpflichtete Person oder ihre Beauftragten die Grundstücke betreten oder vorübergehend benutzen. Weiterhin haben die Anlieger Handlungen zu unterlassen, die die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden. Die Anlieger können verpflichtet werden, die Ufergrundstücke in erforderlicher Breite so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung nicht beeinträchtigt wird. Dies ergibt sich aus § 41 WHG. Nach § 84 BbgWG haben Anlieger und Hinterlieger das nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässige vorrübergehende Lagern und das Einebnen des Aushubs und Mähguts auf ihrem Grundstück zu dulden, soweit dadurch die bisherige Nutzung nicht dauernd beeinträchtigt wird. Das Landesamt für Umwelt, Abteilung Wasserwirtschaft 2, Referat W 25, Postfach 601061, 14410 Potsdam, sollte im Rahmen seiner Zuständigkeit für die Gewässerunterhaltung des Gewässers I. Ordnung Nottekanal gemäß § 79 1 BbgWG im Rahmen der Beteiligung gehört werden. **<u>Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB)</u>** Nach § 29a BbgAbfBodG sind Bodenfunktionskarten im Rahmen von Planungs- und Zulassungsverfahren mit zu berücksichtigenden Böden mit erhöhter Schutzwürdigkeit aufgrund besonderer Ausprägung von Bodenfunktionen im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 1 und 2 des BBodSchG zu beachten.  	Kenntnisnahme. Zustimmung. Keine Einwendungen erhoben.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Am Standort des Vorhabens werden laut MoorFIS des Geoportals des LBGR Brandenburg i. V. mit Kartenmaterial, welches vom Landesamt für Umwelt Brandenburg zur Verfügung gestellt wird, folgende Moortypen angetroffen (siehe Bildausschnitt aus dem internen GIS): - sehr mächtige Erd- und Mulmniedermoore (> 12 dm Mächtigkeit, rot dargestellt) - geringmächtige Erd- und Mulmniedermoore (3-7 dm Mächtigkeit, orange dargestellt) Es handelt sich demnach um Moorböden, die einen besonders hohen Schutzbedarf besitzen. Das geplante Wohngebiet ist ausschließlich auf dem Flurstück 208, Flur 14, Gemarkung Zossen geplant. Hier wird laut Begründung zum Bebauungsplan zusätzlich noch ein 50 m breiter Streifen zum Gewässer 1. Ordnung (Nottekanal) freigehalten, sodass eine mögliche Bebauung fast ausschließlich außerhalb der dargestellten Moorböden stattfinden könnte. Ein kleiner Bereich direkt an der Friesenstraße in der nordöstlichen Ecke des Flurstücks 208 wird als Parkplatz beplant. Ältere Luftbilder zeigen, dass in diesem Bereich bereits eine Bebauung bzw. Vornutzung stattgefunden hat. Daher ist hier nicht davon auszugehen, dass ein natürliches Moor vorhanden ist, welches erhalten bleiben soll. Daher bestehen von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken zum Bebauungsplan "Wohnen am Stadtpark" der Stadt Zossen.	
17.5	SG Untere Denkmalschutzbehörde *Schreiben vom 16.02.2026*	Die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 07.07.2020 unter der laufenden Nummer 7h behält nach wie vor ihre Gültigkeit. Dem Beschlussvorschlag unter Nr. 7h wird entsprochen.	Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbelang. Zustimmung des Entwurfs.
17.6	SG Schulverwaltung und Kultur *Schreiben vom 04.02.2026*	Aus Sicht des Amtes für Bildung und Kultur (Sachgebiet Schulverwaltung und Kultur) bestehen keine Bedenken gegen die Inhalte des oben genannten Vorhabens. Diese Entwicklung erfordert jedoch, in Folge der zu erwartenden Zuzüge, auch eine entsprechend ausgebaute Infrastruktur. Insofern wird empfohlen, die notwendigen Kapazitäten in den Einrichtungen für die Betreuung im Kita- und Hortbereich frühzeitig zu errichten und einzuplanen.	Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbelang. Keine Bedenken.
17.7	SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung *Schreiben vom 26.02.2026*	Gegen das geplante Vorhaben gibt es grundsätzlich keine Einwände aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht. Die Zuwegung zum Wohngebiet ist gegeben, es sind genug Nebenstraßen für eine Erreichbarkeit vorhanden. Der bereits bestehende Gehweg entlang des Gebäudes Haus-Nr. 15 verläuft bis zur Einmündung in die Straße „Breite“. Im weiterführend verlaufenden aktuell bewaldeten Gebiet ist keine ausgewiesene asphaltierte Gehwegmöglichkeit für zukünftige Anwohner vorhanden. Dies gilt es vor dem Hintergrund, dass in den Planungsunterlagen unter Punkt 2.4 keine Geh- und Radwege vorgesehen sind, zu beachten.	Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbelang. Keine Bedenken. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Sollte die Neuerschließung bzw. damit einhergehend die Weiterführung/ bauliche Erweiterung der Friesenstraße in eine Sackgasse münden, sind ausreichend Wendemöglichkeiten einzuplanen, sowie Bug- und Schleppradien zu beachten. Bezüglich der geplanten PKW-Stellplätze kann eine klare Ausweisung für Parkflächen für Anwohner durch unterschiedliche Pflasterung oder markierte Flächen realisiert werden. Das Straßenverkehrsamt ist in die weitere Ausführungsplanung einzubeziehen. Des Weiteren ist nach abschließender Klärung der Widmung der Straße als Stadtstraße, für die die Baulast bei der Stadt Zossen liegt, bedarfsweise ein entsprechender Beschilderungsplan bei der Straßenverkehrsbehörde enzureichen. Für die Baumaßnahmen ist der Stadt Zossen oder beim Straßenverkehrsamt durch das ausführende Unternehmen eine verkehrsrechtliche Anordnung zur Sicherung der Arbeitsstelle zu beantragen (§ 45 (2), (6) StVO bzw. § 45 (1), (6) StVO). Die ortsfeste Beschilderung ist gem. § 45 (1) StVO beim Straßenverkehrsamt zu beantragen und bleibt einer verkehrsrechtlichen Anordnung vorbehalten.	
17.8	SG Ordnung, Sicherheit, Jagd und Fleischerei *Schreiben vom 18.02.2026*	Nach Prüfung der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange im Bereich des Ordnungsamtes ergeben sich aus brandschutztechnischer Sicht hinsichtlich des o.g. Vorhabens folgende Nachforderungen (NF), Nebenbestimmungen (NB) und Hinweise (H): **a. (H) Vorhaltung von Flächen für die Feuerwehr** Rechtsgrundlage: § 5 BbgBO; § 14 BbgBO; § 3 (1) BbgBKG Sollten Wasserentnahmestellen abseits der öffentlichen Straße errichtet werden, so müssen Flächen entsprechend der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in Verbindung mit der DIN 14090 hergestellt werden. **b. (NF)Gewährleistung der gesicherten Löschwasserversorgung** Rechtsgrundlage: § 3 Nr. 1 WasSiG i. V .m § 6 1.WasSv und § 14 BbgBO; § 3(1) BbgBKG i. V. m. DVGW Arbeitsblatt W405 Aus § 3 (1) BbgBKG, in Verbindung mit der zugehörigen Verwaltungsvorschrift und dem Amtsblatt „DVGW W 405“ ergeben sich erforderliche Löschwassermengen im Umkreis von 300m zum Brandobjekt. (Luftlinie, wenn keine unüberwindbaren Hindernisse [z.B. mehrere Straßenzüge, Bahngleise, geschlossene Bauweise, etc.] dazwischenliegen, ansonsten tatsächliche Lauflänge). Nach Tabelle 1 und der Annahme einer mittleren Ausbreitungswahrscheinlichkeit sowie eine zulässige Anzahl der Vollgeschosse von mehr als 3, sind im Bebauungsplan 96m³/h Löschwasser über 2 Stunden vorzusehen. Im Bebauungsplan sind keine Mindestanforderungen an die Umfassung und Bedachung gesetzt, weshalb diese Einschätzung begründet ist.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Bei der konkreten Ausführungsplanung sind die genannten Richtlinien zu beachten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde in der Begründung der Nachweis erbracht, dass für die Rettungsfahrzeuge ausreichend Platz eingeräumt wurde, um mögliche Rettungsaktionen nicht zu beeinträchtigen. Kenntnisnahme. Eine Löschwasserentnahmestelle befindet sich in der Straße „Breite“ in der Nähe zur Straßenecke „Bahnhofstraße“ (Flurstück 195, Flur 14, Gemarkung Zossen). Die tatsächliche Lauflänge dahin beträgt ca. 230m. In der Begründung wird auf diesen Löschwasserbrunnen verwiesen. 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.*

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Gemäß BbgBKG und sowie der Verwaltungsvorschrift zum BbgBKG sind die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte grundsätzlich Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes, die eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten haben. *Das öffentliche Wasserversorgungsnetz dient primär der Trinkwasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge. Die Anordnung von Hydranten im Wasserversorgungsnetz erfolgt nach technologischen Anforderungen, wie z.B. der Rohrnetzspülung.* *Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht. Die öffentliche Trinkwasserversorgung kann, soweit technisch möglich, zur Löschwasserversorgung im Rahmen der Grundversorgung (kein Objektschutz) nach DVGW Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" beitragen.* *Grundsätzlich gilt jedoch, dass zur Löschwasserversorgung keine entsprechenden Kapazitäten vorgehalten werden können – die hydraulische Bemessung des Trinkwasserversorgungsnetzes / der trinkwassertechnischen Anlagen (Auslegung der Dimension) erfolgt ohne den Lastfall „Löschwasserversorgung".*	*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."* Die Sicherung bzw. Bereitstellung von Löschwasser muss im Baugenehmigungsverfahren abgesichert werden.
		c. (H) Die fahrbahnseitige Erschließung sollte mindestens den Forderungen der Musterrichtlinie für Flächen der Feuerwehr entsprechen.	Kenntnisnahme. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird im Rahmen des Bebauungsplanes nicht eingeteilt. Daher ist in der konkreten Straßenplanung auf die genannte Musterrichtlinie zu achten.
		d. (H) Seitens der Brandschutzdienststelle wurde nicht geprüft, inwiefern wesentliche brandschutztechnische Risiken (z.B. umliegende Bebauung, Fernglasleitungen) Einfluss haben, oder in Wechselwirkung mit dem Bebauungsplan stehen.	Kenntnisnahme. Im Umweltbericht wurde sich im Kapitel 13.2.8 zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt geäußert. 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 Katstrophen 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 die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter wurde im Umweltbericht dargestellt.
		e. (NB) Abstand Solaranlagen von anleiterbaren Stellen (2. Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr) *Rechtsgrundlage: § 33 BbgBO i. V. m. Anforderungen des DGVU* Sollten anleiterbare Stellen zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges vorgesehen werden, ist dieser Bereich von PV-Anlagen freizuhalten.	Kenntnisnahme. Ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten. Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Die Feuerwehr muss von spannungsführenden Teilen einen vorgeschriebenen Sicherheitsabstand einhalten. Von elektrischen Anlagen unter 1.000 V ist dies beispielsweise ein Abstand von 1m. **f. (H) Festlegung vegetationsarmer Streifen um die Wohnbebauung zum vorbeugenden Waldbrandschutz** Der Änderungsbereich „Wochenendhausgebiet Radeland-Siedlung“ befindet sich inmitten einer Waldfläche die der Waldbrandgefahrenklasse A1 (höchste Klasse) gemäß LWaldG zugeordnet wird. Aufgrund der Munitionsbelastung ist eine aktive Waldbrandbekämpfung oftmals nur unter erschwerten Bedingungen möglich. Die vergangenen Jahre zeigten im Bereich um das beplante Gebiet herum, eine erhöhte Anzahl an Waldbränden auf. Aus diesem Grund wird es empfohlen, einen ausreichend breiten vegetationsarmen Streifen um die Siedlung herum festzusetzen. Mit diesem Streifen soll der Feuerwehr die Möglichkeit eingeräumt werden, einen Waldbrand, der über ein Waldbodenfeuer hinausgeht, effektiv von der Wohnbebauung fernhalten zu können. Zur Ausführung und Anordnung eines solchen Streifens empfiehlt es sich, einen Beratungstermin mit der Brandschutzdienststelle und dem Waldbrandkompetenzzentrum des Landes Brandenburg zu vereinbaren.	Die Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden. Das genannte Wochenendhausgebiet Radeland-Siedlung befindet sich nicht im Stadtgebiet Zossen sondern liegt im Bereich von Baruth. Eine Berücksichtigung kann im Rahmen des Bebauungsplanes nicht erfolgen.
17.9	SG Infrastrukturmanagement *Schreiben vom 10.02.2026*	Seitens des A 10, SG Infrastrukturmanagement ergeht eine Stellungnahme als Straßenbaubehörde für die Straßen/ Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretende öffentliche Belange. Diesbezüglich bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan der Stadt Zossen. Dem o.a. Vorhaben stehen keine durch das Hauptamt als Straßenbaubehörde für Kreisstraßen und sonstige öffentliche Straßen in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretende öffentliche Belange entgegen.	Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbelang. Keine Einwendungen erhoben.
17.10	Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz *Schreiben vom 07.07.2026*	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) angrenzend 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 ans 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. Kein Abwägungsbelang. Keine Bedenken geäußert. Die Belange des Denkmalschutzes wurden im Entwurf des Bebauungsplanes ausreichend beachtet, so heißt es in der Begründung wie folgt: *„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*

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Im Bereich des o.g. Vorhabens sind bisher keine archäologischen Funde bekannt. Aus diesem Grund werden von unserer Seite keine Einwände gegen die Planung erhoben. **Hinweise**: Sollten bei Erdarbeiten im B-Plan-Areal Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen u.ä., entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten. Bodenfunde sind gemäß § 11 Abs. 3 u. 4 und § 12 Abs. 1 BbgDSchG ablieferungspflichtig.	*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.“*
18	Landesbetrieb Straßenwesen *Schreiben vom 06.03.2026*	Nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen zu o.g. Bebauungsplan stimmt der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS), Dienststelle Wünsdorf dem Vorhaben zu. Das Vorhabengebiet wird verkehrlich über die Friesenstraße erschlossen, die nach ca. 150 m an die B 96. Der aus dem B-Plan resultierende Verkehr aus den angedachten 48 Wohneinheiten lässt keine Beeinträchtigung auf die angrenzende B 96 erwarten. Aus heutiger Sicht werden durch das Vorhaben keine Planungen oder Belange von Bundes- oder Landesstraßen berührt.	Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbelang. Zustimmung.

2: Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB gingen im Zeitraum vom 03.02.2026 bis einschließlich 06.03.2026 keine Stellungnahmen ein.