

EXEMPLAR FÜR DIE ÖFFENTLICHKEIT

**Bebauungsplan 02/10
„Ahornring“ OT Wünsdorf
der Stadt Zossen**

Zusammenfassende Erklärung gem. §10 (3) BauGB

Entwurfsverfasser:

Stand: Dezember 2018

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Kurzbeschreibung des Vorhabens	2
2. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	2
3. Ergebnisse der Beteiligung und deren Berücksichtigung	4
3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit	4
3.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	4
4. Begründung der Alternativenauswahl	11

1. Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die alte Garnisonsstadt Wünsdorf wurde seit 1994 baulich entwickelt und stellt heute durch ihre flächenmäßige Größe und Struktur sowie ihre Nachverdichtung durch bauliche Anlagen innerhalb der Stadt Zossen eine gewachsene Siedlungsstruktur dar. Das öffentliche Interesse an einer weiteren städtebaulichen Entwicklung, mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum in qualitativem städtebaulichen Umfeld, hat die Stadt Zossen durch Aufstellungsbeschluss vom am 30. Juni 2010 dokumentiert.

Für die unmittelbar an der Rosa-Luxemburg-Straße gelegene und dreiseitig von Siedlungsbereichen umschlossene Plangebietsfläche ist anlassgebend durch den dringenden Wohnungsbedarf die bauliche Ergänzung durch Wohnungsbau beabsichtigt. Hierfür liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht vor.

Für die beabsichtigte neue städtebauliche Ordnung, sowie für eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die bislang brachliegende Fläche bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Die Plangebietsfläche bietet aufgrund ihrer Lage inmitten gewachsener Siedlungsstrukturen des Ortsteils Wünsdorf städtebauliches und nutzungsstrukturelles Potenzial für das bestehende Ansiedlungsbegehren und dem daraus resultierenden Wohnungsbedarf.

Nach den Maßgaben der Schonung von Außenbereichsflächen ist - eingebunden in die im Siedlungsbereich vorhandene soziale sowie auch Versorgungsinfrastruktur - im Plangebiet innerörtliche Baulandbereitstellung für Wohnnutzung möglich. Mit der Entwicklung der Fläche wird für diese eine neue städtebauliche Ordnung begründet.

Mit dem Bebauungsplan ist beabsichtigt, für die innerhalb der Siedlungsbereiche des Ortsteils Wünsdorf gelegene Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ergänzendem Wohnungsbau im städtebaulichen Kontext mit den umgebenden Bereichen zu schaffen.

Ziel der Planaufstellung ist es, für die gemeindliche Entwicklung vorhandenes innerörtliches Potenzial durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu aktivieren, den Ansiedlungswünschen Rechnung zu tragen und das Plangebiet in seiner künftigen Struktur in die umgebenden städtebaulichen Bereiche zu integrieren.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 02/10 „Ahornring“ OT Wünsdorf beträgt 5,64ha und weist folgende Nutzungen aus:

Planstraße „Kiefernring“ (geplantes Gebiet):

Wohnbauflächen	30.985 m ²
öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.588 m ²
Wald (entlang Hauptallee)	5.034 m ²

Ahornring (Bestand):

Grundfläche Gebäude	1.389 m ²
Private Verkehrsfläche	2.262 m ²
Private Grünfläche	5.646 m ²
Wald	6.488 m ²

2. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter ist der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zugrunde zu legen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht dargestellt.

Die planbedingten Auswirkungen wurden dem Bestand gegenübergestellt und unter dem Kriterium der erheblichen Beeinträchtigung verbal-argumentativ bewertet. Es wurde geprüft, inwieweit von den mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben Beeinträchtigungen der Schutzgüter ausgehen können. Weitergehende Prüfungen inkl. Prüfverfahren, z. B. zur Umweltverträglichkeit einzelner Belange, waren nicht erforderlich.

Die Untersuchung und Bewertung potentieller Auswirkungen ergab für die Schutzgüter Kultur und Sachgüter, Mensch, Wasser, Klima / Luft, Biotope und Landschaftsbild keine erheblichen Beeinträchtigungen. Bei den

Schutzgütern Boden und Arten / Lebensgemeinschaften (Wald) kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen, aus denen sich ein Kompensationsbedarf ergibt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für eine Neuversiegelung durch Wohnbauten und Nebenanlagen geschaffen. Zur Kompensation nicht vermeidbarer Waldinanspruchnahme und zusätzlicher Bodenversiegelung sind Maßnahmen vorgesehen. So sind zum einen auf den privaten Grundstücken und an den öffentlichen Verkehrswegen Baumpflanzungen vorzunehmen. Zum anderen sind Heckenpflanzungen auf den Wohnbauflächen vorgesehen. Mit den beschriebenen Maßnahmen kann der Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert werden.

Für die Waldinanspruchnahme von 32.900m² werden forstrechtliche Ersatzmaßnahmen erforderlich. Vorliegend ist die forstrechtliche Qualifizierung des B-Plans beabsichtigt. Hierzu wurden die erforderlichen Abstimmungen mit der unteren Forstbehörde geführt. Im Ergebnis wurden folgende Kompensation (Umfang und Maßnahmen) vereinbart:

Kompensationsumfang

Der mit der unteren Forstbehörde (uFB) abgestimmte Ausgleichfaktor beträgt 1:1,25. Die Waldinanspruchnahme von 35.575 m² wird vom Vorhabenträger wie folgt ausgeglichen:

-**Erstaufforstung** im Verhältnis 1:1 eines standortgerechten Laub-/Nadelholzmischbestand auf 35.575m².

Die Kompensationsmaßnahmen erfolgen außerhalb der Planfläche im Umfeld des Naturraum „Mittlere Mark“ in bereits nach § 9 LWaldG zugelassenen Erstaufforstungsflächen. Diese befinden sich in der Gemarkung Gränigen, Flur 3, Flurstück 33/1 (anteilig). Die Gesamtfläche der Erstaufforstung deckt die geforderten 35.575 m² ab.

-Im Verhältnis der 1:0,25 werden zusätzlich **waldverbessernde Maßnahmen** in vorhandenen Waldflächen (z. B. ökologischer Waldumbau) durchgeführt. Dazu wird der Flächenbedarf nach den Vorgaben uFB aus folgender Formel hergeleitet.

(Faktor x Waldumwandlungsfläche x Preis Erstaufforstung) / Preis Waldumbau = Fläche Waldumbau

$$(0,25 \times 35.575 \text{ m}^2 \times 1,44 \text{ €}) / 1,34 \text{ €} = \underline{9.558 \text{ m}^2}$$

Die waldverbessernden Waldumbaumaßnahmen im Umfang von 9.558 m² liegen in der Gemarkung Neuendorf in der Flur 3 in den Flurstücken 45/2 (anteilig).

Durch die vorgesehenen Erstaufforstungs- und Waldumbaumaßnahme werden die Auswirkung auf die Biotope (BNatSchG) und Wald (LWaldG) vollständig kompensiert.

Sicherung

Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Dieser enthält die konkreten mit der zuständigen unteren Forstbehörde abgestimmten Kompensationsmaßnahmen einschließlich der Maßnahmenbeschreibung (Pflanzpläne) und Angaben zur zeitlichen Umsetzung.

Die langfristige Sicherung der mit den Kompensationsmaßnahmen bezweckten Funktionsziele wird zusätzlich durch eine Sicherheitsleistung erbracht. Dazu wird ein Betrag in Höhe von 78.754,37 € auf einem Verwahrkonto des Stadt Zossen hinterlegt bzw. eine entsprechende Bankbürgschaft oder eine andere geeignete Sicherheit in dieser Höhe beigebracht. Voraussetzung für die vollständige Rückzahlung der Sicherheitsleistung ist die forstbehördliche Endabnahme zum Zeitpunkt der gesicherten Kultur.

Die Höhe der Sicherheitsleistung berechnet sich aus dem Bodenwert eines zur Aufforstung geeigneten Grundstückes gleicher Lage und den Kosten einer standortgerechten Laub-/ Nadelholzmischkultur einschließlich ihrer Sicherung vor biotischen Schäden sowie einer 5-jährigen Pflege für die jeweils ermittelte Fläche des Ausgleich- und Ersatzverhältnisses. Der Vertrag ist vor Rechtskraft des Bebauungsplanes abzuschließen.

Belange des Artenschutzes

Für die betrachtungsrelevanten Arten wurde im Rahmen der Konfliktdanalyse geprüft, ob die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG vorhabenbedingt eintreten. Gemäß § 44 (5) BNatSchG tritt eine Verletzung des Schädigungsverbotes der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) nicht ein, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im

räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies gilt sogar für damit verbundene, unvermeidbare Beeinträchtigungen der wild lebenden Tiere für das Tötungs-/Verletzungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG).

Um bei der künftigen Entwicklung des Gebietes den Eintritt artenschutzrechtlicher Konflikte auszuräumen ist vorgesehen, mit städtebaulichem Vertrag die konkreten Vermeidungsmaßnahmen mit dem Ziel der Sicherung eines nachhaltigen Artenschutzes im Stadium des B-Plans rechtlich zu sichern.

Vermeidungsmaßnahmen

VASB1: Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln zu vermeiden sollten Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen. Sollten Rodungsmaßnahmen in der Brutzeit trotzdem erforderlich werden, ist das Gehölz davor auf ein Vorkommen von Brutstätten durch einen Fachmann zu überprüfen.

VASB2: Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Vögeln oder Fledermäuse auszuschließen ist vor den Sanierungsarbeiten an den jeweiligen Gebäuden, diese von einem Fachmann zu überprüfen, ob sich daran geschützte Niststätten oder Quartiere befinden und ggf. sind Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen.

Für die Avifauna ergeben sich somit keine Anhaltspunkte dafür, dass mit dem Vorhaben ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entstehen kann.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich bzw. Ersatz die allgemeinen Umweltauswirkungen durch die geplante Nutzung der Fläche als Baugebiet keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

3. Ergebnisse der Beteiligung und deren Berücksichtigung

3.1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte nach Wiederaufnahme des Verfahrens nach Genehmigungsversagung gem. §3 (2) BauGB durch Auslegung des Planentwurfes.

Im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 (2) BauGB wurde keine Stellungnahmen abgegeben, die in der Abwägung zu berücksichtigen gewesen wären.

3.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach Wiederaufnahme des Verfahrens nach Genehmigungsversagung gem. §4 (2) BauGB. Die Grundzüge der Planung wurden durch die Hinweise und Anregungen nicht in Frage gestellt.

Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme	Art und Weise der Berücksichtigung
<p>1. Landkreis Teltow-Fläming Amt für Kreisentwicklung: 2. Bedenken und Anregungen Da die Rechtsgrundlagen auf der Planzeichnung auch den § 245 c BauGB benennen, sollte der Begründung zu entnehmen sein, welche Verfahrenserleichterungen mit dieser Anwendung beabsichtigt sind. Auf S. 9 der Begründung ist unter Punkt 3.3 das Datum der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Die Begründung ist entsprechend zu korrigieren.</p>

zu korrigieren. Dieser wurde am 23.1.2017 (erneut) bekannt gemacht.

Für den Inhalt der Begründung ist im Übrigen zu beachten, dass diese „die Festsetzungen des BP verdeutlichen, zu ihrem Verständnis beitragen und Hilfen für Auslegungen bieten soll“. Im vorliegenden BP fehlen beispielsweise Erklärungen zur Festsetzung der privaten Verkehrsflächen, der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, der privaten Grünfläche und weiteren Festsetzungen.

Der 1. Satz der textlichen Festsetzung (TF) Nr. 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen kann der Übersichtlichkeit halber entfallen, da in der Planzeichnung hinreichend bestimmt. Gleiches gilt für den 1. Satz der TF 3.1.

Hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) geht die Nutzungsschablone von einem „Höchstmaß“ aus, was zu streichen ist, da regelmäßig mit der Festsetzung einer GRZ eine Höchstmaßfestsetzung getroffen wurde.

Die TF 3.1, Satz 2 trifft Regelungen nach § 19 Abs. 4 BauGB. Hier ist zu beachten, dass der „§ 19 Abs. 4 BauGB eine unmittelbar anzuwendende Anrechnungspflicht der Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bedeutet, ohne dass dies im BP bestimmt wird.“ Zur Klarstellung sollten in der Begründung entsprechende Aussagen dahingehend erfolgen, ob die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen an dieser Regelung nicht teilnehmen oder grundsätzlich ohne- hin ausgeschlossen sein sollen, was dann festzusetzen wäre.

Auch die TF Nr. 3.2 ist entbehrlich, da in der Planzeichnung hinreichend bestimmt.

Die TF Nr. 1.3 und 1.4 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind unbestimmt. Es fehlt der räumliche Bezug. Zudem gibt die Begründung darüber keinen Aufschluss.

Hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen ist zu beachten, dass „für Bepflanzungen i. d. R. Mindeststandards (Pflanzqualitäten) festzusetzen sind.“ insofern sollten diese direkt in die Festsetzung übernommen und nicht unter der Artenliste geführt werden. Dabei ist jeweils auf den 2. Halbsatz zu verzichten, da hierfür der bodenrechtliche Bezug fehlt. Die TF 2.3 der grünordnerischen Festsetzungen ist mit der Formulierung „und“, bezogen auf einen festzusetzenden Baum, unbestimmt. Eine Präzisierung ist erforderlich.

In der Planzeichenerklärung fehlt die farbliche Kennzeichnung für das Allgemeine Wohngebiet (rot mittel nach PlanZVO).

Mit Verweis auf die Arbeitshilfe sind die privaten Verkehrsflächen mit der Farbe „helles Ocker“ festzusetzen. In der Planzeichenerklärung ist die getroffene Formulierung in private Verkehrsfläche zu ändern.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist sowohl im Plan als auch in der Planzeichenerklärung

Klarstellend sind die TF zu ändern.

Die TF Nr. 1.3 und 1.4 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind erforderlich für den Umgebungsschutz der im Einwirkungsbereich gelegenen Baudenkmale. Aufschluss hierüber gibt die Begründung der Festsetzung auf S. 13 der Begründung zum B-Plan.

Klarstellend sind die TF zu ändern.

Klarstellend ist die Legende zu ergänzen.

Klarstellend sind die Darstellungen zu ändern.

<p>um das Symbol für die Zweckbestimmung zu ergänzen.</p> <p>Für die Festsetzung der privaten Grünfläche sollte geprüft werden, ob keine Zweckbestimmung beabsichtigt ist. Diese Möglichkeit besteht, „wenn lediglich die Anlage und Unterhaltung einer „schlichten Grünanlage“ beabsichtigt ist“.</p> <p>Bei der Festsetzung zur Umgrenzung von Flächen für Stellplätze ist die Zweckbestimmung im Plan und der Planzeichenerklärung zu ergänzen.</p> <p>Es ist zwischen sonstigen Planzeichen und Planzeichen ohne Normcharakter zu unterscheiden. Für die Planzeichen ohne Normcharakter wäre auch eine textliche Erklärung auf der Planzeichnung möglich, mit folgendem sinngemäßen Inhalt: Sonstige nichterklärte Planzeichen entstammen der Plangrundlage und entfalten keine Normcharakter.</p> <p>Der Katastervermerk ist entsprechend der neuen Verwaltungsvorschrift anzugeben.</p> <p>Die südliche Anbindung der Planstraße an die Rosa-Luxemburg-Straße weist im vorderen Teil nur eine Gesamtbreite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche von 4,75 m auf. Da die Einteilung der Verkehrsflächen nicht Gegenstand des o. g. Bebauungsplanes ist, kann hierzu nicht detailliert Stellung genommen werden. Vorsorglich sollte jedoch geprüft werden, ob in diesem Bereich zukünftig ein Fahrzeugbegegnungsverkehr gefahrlos umgesetzt werden kann oder ob ggf. eine Einbahnstraßenregelung getroffen werden sollte. Probleme mit der Breite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Bezug auf einen Fahrzeugbegegnungsverkehr können hier auch im Zusammenhang mit der Aussage im Punkt 2.1 der grünordnerischen Festlegung der Planzeichnung entstehen, dass 30 % der Straßenverkehrsfläche als straßenbegleitende Grünfläche anzulegen sind. Hinsichtlich der Gestaltung der Anbindungen an die Rosa-Luxemburg-Straße wird auf die Einhaltung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) hingewiesen.</p>	<p>Eine konkrete Zweckbestimmung für die ausgewiesenen Grünflächen ist nicht beabsichtigt.</p> <p>Das Planzeichen für Zweckbestimmung Stellplatz ist zu ergänzen.</p> <p>Die Planzeichen ohne Normcharakter sind klarzustellen.</p> <p>Der Katastervermerk ist zu aktualisieren.</p> <p>Für die südliche Anbindung der Planstraße an die Rosa-Luxemburg-Straße ist Einrichtungsverkehr vorgesehen, sodass die gesamtbreite von 4,75m auch im Kontext mit den weiteren Festsetzungen hinreichend ist.</p> <p>Abwägung: keine Änderung der Planung Mit dem Ziel der Verdeutlichung und zum besseren Verständnis des B-Plan sind die entsprechenden Klarstellungen und Ergänzungen vorzunehmen.</p>
<p>2. Landkreis Teltow-Fläming <u>Umweltamt / Untere Naturschutzbehörde</u></p> <p>1. Einwendung: Im Entwurf der Begründung, Teil 2 (Umweltbericht), S. 24 ff., Kapitel 2.1.3, werden Entsiegelungsmaßnahmen dargelegt, die zwischen 1999 und 2003 durchgeführt wurden. Diese Flächen werden in der Flächenbilanzierung zum BP als Kompensation angerechnet. b) Rechtsgrundlage: §§15, 16 BNatSchG c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung: In § 16 BNatSchG wird die Bevorratung Kompensationsmaßnahmen geregelt. Gemäß § 16 Abs. 1 BNatSchG sind Maßnahmen als Ausgleichs- und Ersatz anzuerkennen, soweit die</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die für die Kompensation in Anrechnung gebrachten Entsiegelungsmaßnahmen aus den Jahren 2000-2003 auf den Flurstücken 451, 601, 602 und 604 der Flur 15 der Gemarkung Zehrendorf sind der Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 28. Oktober 2013 bekannt gegeben worden mit der Erklärung, dass die Maßnahmen noch keinerlei Anrechnung bzw. Berücksichtigung für Kompensationsmaßnahmen oder sonstige Ausgleichsbilanzen im Zuge einer Neuversiegelung fanden. Eine Dokumentation (Karte und Flächennachweis) war dem Schreiben vom 28. Oktober 2013 beigelegt.</p>

<p>Voraussetzungen des § 15 Abs. 2 BNatSchG erfüllt sind, sie ohne rechtliche Verpflichtung durchgeführt worden sind, dafür keine öffentlichen Fördermittel in Anspruch genommen worden sind, sie Programmen nach §§ 10 und 11 BNatSchG nicht widersprechen und eine Dokumentation der Ausgangsflächen vorliegt. Der Nachweis ist gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zu führen / erbringen. Sollte dies nicht möglich sein, sind andere Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden festzusetzen.</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: keine</p> <p>3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise:</p> <p>1. Die Flächen zur Ersatzaufforstung für die mit der Umsetzung des B-Plans erforderliche Waldumwandlung gehen nicht aus der Begründung hervor. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass die Flächen zur Erstaufforstung gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG zwingend im selben Naturraum (hier: „Mittlere Mark“) liegen müssen. Eine Umsetzung der Ersatzaufforstung im Naturraum „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“ (vgl. Entwurf der Begründung, (Umweltbericht) ist somit nicht möglich.</p> <p>2. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll gemäß Art. 1 Nr. 3 bb) InnenentwStG begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Stadt Zossen zählen können.</p>	<p>Eine zwischenzeitliche Anrechnung auf Neuversiegelungen ist seither nicht erfolgt. Hiernach können die Maßnahmen als Kompensation angerechnet werden.</p> <p>Abwägung: keine Änderung der Planung</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die mit der unteren Forstbehörde abgestimmten Kompensationsmaßnahmen erfolgen außerhalb der Planfläche im Umfeld des Naturraum „Mittlere Mark“ in bereits nach § 9 LWaldG zugelassenen Erstaufforstungsflächen. Diese befinden sich in der Gemarkung Gränigen, Flur 3, Flurstück 33/1 (anteilig). Die Gesamtfläche der Erstaufforstung deckt die geforderten 35.575 m² ab.</p> <p>keine Abwägung erforderlich</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit vorliegendem B-Plans ist die planungsrechtliche Vorbereitung und Sicherung von aktuell verfügbaren Flächen für Wohnungen in der Stadt Zossen beabsichtigt. Resultierend aus dem erheblichen bereits bestehenden Bedarf leitet sich ein akuter Handlungsbedarf ab, um stabile Bewohnerstrukturen zu erhalten und den Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Mit BAUGB Novelle 2017 wurden ausdrücklich die „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ sowohl als Planungsgrundsatz (§1 Abs. 5 BauGB) als auch als abwägungserheblicher Belang (§1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) genannt. Hierdurch erfolgte die Verdeutlichung des sozialstaatlichen Auftrages der Bauleitplanung. Die Planaufstellung ist entwickelt aus dem Flächennutzungsplan, folgt den Erfordernissen der gesamt kommunalen Entwicklung und liegt im wesentlichen öffentlichen Interesse. Ein Nichtdurchführung der Planungsmöglichkeiten würde den Bedürfnissen der Stadt Zossen in der Entwicklung von Wohnbauflächen widersprechen. Mit der nicht Durchführung wäre zwar einerseits die Unterlassung der Beanspruchung von Natur und Landschaft, andererseits jedoch mit einer nachhaltigen Einschränkung der Siedlungsentwicklung bzw. Wiedernutzbarmachung einer militärischen Konversionsfläche verbunden. Im Hinblick auf die Empfindlichkeit von Natur und Landschaft, auf real zu sichernden Flächenbedarf und auf die regionale und überregionale Verkehrsanbindung gibt es im Gemeindegebiet keinen besser geeigneten und verfügbaren Standort. Vergleichbare Möglichkeiten der Innenentwicklung, insbesondere auch Hinsichtlich der Verfügbarkeit sind nicht gegeben. Aspekte, die eine mögliche Höherrangigkeit des Schutzes der Umweltgüter begründen, gibt es gegenwärtig nicht.</p> <p>keine Abwägung erforderlich</p>
--	---

<p>3. Zur Gewährleistung der Verfügbarkeit der Flächen für eventuelle Kompensationsmaßnahmen muss gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG i.V.m. § 18 BNatSchG der Nachweis über die tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit der Flächen geführt werden - erst recht, wenn die Flächen nicht im Eigentum des Vorhabenträgers und/oder außerhalb des BP liegen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass der Eingriff nicht ausgeglichen wird und somit die Belange Naturschutz und Landschaftspflege nicht entsprechend § 18 Abs. 1 BNatSchG i. v. m. § 1a Nr. 3 BauGB berücksichtigt werden.</p> <p>4. Sollten Maßnahmen außerhalb des BP notwendig werden (z.B. für den Artenschutz, Entsiegelung etc), sind diese im Baulastenverzeichnis rechtlich zu sichern. Der Nachweis sollte sinnvollerweise im Verfahren der TÖB § 4 Abs. 2 BauGB, spätestens aber vor Satzungsbeschluss gegenüber der UNB geführt werden.</p>	<p>Die Hinweise 3 und 4 werden zur Kenntnis genommen. Bei der Aufstellung des B-Plans erfolgt ist die forstrechtliche Qualifizierung des B-Plans beabsichtigt. Hierzu sind mit der unteren Forstbehörde externe Kompensationsmaßnahmen vereinbart worden.</p> <p>Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Dieser enthält die konkreten mit der zuständigen unteren Forstbehörde abgestimmten Kompensationsmaßnahmen einschließlich der Maßnahmenbeschreibung (Pflanzpläne) und Angaben zur zeitlichen Umsetzung.</p> <p>Die langfristige Sicherung der mit den Kompensationsmaßnahmen bezweckten Funktionsziele wird zusätzlich durch eine Sicherheitsleistung erbracht. Dazu wird ein Betrag in Höhe von 78.754,37 € auf einem Verwahrkonto des Stadt Zossen hinterlegt bzw. eine entsprechende Bankbürgschaft oder eine andere geeignete Sicherheit in dieser Höhe beigebracht. Voraussetzung für die vollständige Rückzahlung der Sicherheitsleistung ist die forstbehördliche Endabnahme zum Zeitpunkt der gesicherten Kultur.</p> <p>Die Höhe der Sicherheitsleistung berechnet sich aus dem Bodenwert eines zur Aufforstung geeigneten Grundstückes gleicher Lage und den Kosten einer standortgerechten Laub-/Nadelholzmischkultur einschließlich ihrer Sicherung vor biotischen Schäden sowie einer 5-jährigen Pflege für die jeweils ermittelte Fläche des Ausgleich- und Ersatzverhältnisses.</p> <p>Der Vertrag ist vor Rechtskraft des Bebauungsplanes abzuschließen.</p> <p>Weitere Maßnahmen außerhalb des B-Plans sind nicht vorgesehen und nicht erforderlich.</p> <p>keine Abwägung erforderlich</p>
<p><u>1.9. Umweltamt / Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall</u></p> <p>3. Anregungen Seitens des Fachgebietes Wasser, Boden, Abfall bestehen keine Bedenken, sofern die nachfolgenden Forderungen und Hinweise berücksichtigt werden: Forderungen 1. Da die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen bis 1994 militärisch genutzt wurden, können Belastungen der Flächen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist vor Umnutzung der Flächen in Wohnbebauung durch ein entsprechendes Gutachten die Vereinbarkeit eventuell vorhandener Belastungen mit der geplanten sensiblen Nutzung nachzuweisen.</p> <p>2. Sollte Beurteilung eine der Gefährdungssituation wegen der im B-Plan-Gebiet wegen der ungeordneten Ablagerungen nicht möglich sein, ist eine Beräumung der Flächen vorzunehmen. Das trifft insbesondere auf die Verkippungsflächen (Desinfektionsmittel und Mineralölkohlenwasserstoffe -MKW- gemäß des Berichtes der Industrieanlagen - Betriebsgesellschaft ... zu.</p> <p>Diesbezüglich sind im Vorfeld Einzelfallprüfung eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde vorzunehmen.</p> <p>3. Aufgrund der Auswertung historischen Luftbilder von 1945 sind militärische Altanlagen bzw. Ruinenreste (s. blaumarkierter Bereich im beigefügten</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung zu berücksichtigen. Bei Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist durch den Träger der Bauleitplanung daher zu prüfen, ob diese Anforderungen gewahrt sind.</p> <p>Auf Grund der ehemaligen militärischen Nutzung des Geländes können Belastungen des Bodens nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Im Rahmen des B-Plan Verfahrens ist es daher notwendig, eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung zum Nachweis der Unbedenklichkeit der geplanten Nutzung vorzunehmen. Hierzu wurde ein Erkundungskonzept bei der (Umwelttechnologietransfer) beauftragt.</p> <p>Der Umfang der in vorliegendem Erkundungskonzept (Stand 12.10.2018) dargelegten Maßnahmen im Rahmen des B-Plan Verfahrens wurde bei einer Beratung am 27. September 2018 mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Vorgesehene Maßnahmen: <u>Kohlelagerplatz:</u></p>

<p>Luftbildausschnitt) bei der Um- und Nachnutzung zur Einfamilienhausbebauung anzuzeigen. Diesbezüglich ist im B-Plan festzulegen, dass diese vorhandene Bebauung (heute bewaldete Teilfläche) restlos beseitigt wird.</p> <p>Die Flächen, die im B-Plan als Wohnbauflächen ausgewiesen werden, wurden vor 1994 militärisch genutzt. Bereits vor 1945 waren hier militärisch genutzte Anlagen vorhanden, über deren Verwendungszweck der Unteren Bodenschutzbehörde keine Unterlagen vorliegen. Durch die erfolgte eine Erfassung der Altlastverdachtsfläche Registriernummer 0328728660 (s. Plan Liegenschaft 02 F 104H gemäß Lageplan Nr.: 24), jedoch nur in dem zu diesem Zeitpunkt genutzten Bereich der Poliklinik mit anliegenden Garagen. Daher ist vor einer Nutzung der Fläche als Wohnbebauung eine Betrachtung der Gesamtfläche erforderlich.</p> <p>Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung zu berücksichtigen. Bei Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können, ist durch den Träger der Bauleitplanung daher zu prüfen, ob diese Anforderungen gewahrt sind.</p> <p>Auf Grund der ehemaligen militärischen Nutzung des Gebietes können Belastungen des Bodens nicht ausgeschlossen werden. Daher muss für das hochrangige Schutzgut „menschliche Gesundheit“ insbesondere aus Gründen der Vorsorge die Vereinbarkeit eventuell vorhandener Belastungen mit der geplanten sensiblen Nutzung beurteilt werden.</p> <p>Eine aktuelle Vorortbesichtigung im B-Plangebiet am 5. Juni 2018 ergab, dass dort alte Fundamentreste (Altbebauung), mehrere Schachtbauwerke und im östlichen Teil heutige Waldfläche neue Ablagerungen vorhanden sind. Dieser Umstand findet in den Planunterlagen keine Berücksichtigung.</p>	<p>5 Sondierungen bis 2 m u GOK mit Analytik auf MKW und PAK</p> <p>Ausbau einer im GWAbstrom von diesem Bereich geplanten Geothermie Bohrung zum 2" Kontrollpegel/Wasseranalytik</p> <p><u>Bodensenke im Südostbereich des Baufeldes :</u> Verdacht auf Verkippung von Schadstoffen (MKW und Desinfektionsmittel)</p> <p>3 Sondierungen bis 2 m uGOK mit entsprechender Analytik</p> <p>Ausbau einer im GW Abstrom von diesem Bereich geplanten Geothermie Bohrung zum 2" Kontrollpegel/Wasseranalytik</p> <p>Die Ergebnisse der Untersuchung sind der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vorzulegen. Die weiteren Festlegungen zur Untersuchung gemäß vorliegendem Konzept der (Untersuchung des Oberbodens nach Beräumung des Grundstücks in einem 15 m Raster bis 0,30 m Tiefe nach) und die Ingenieurtechnische Begleitung des Rückbaus sowie der Erschließung können im Rahmen der Realisierung der Baumaßnahmen umgesetzt werden.</p> <p>Zur Klärung des Umfangs möglicher Bodenverunreinigungen und zur Gefährdungsabschätzung sind Bodenbeprobungen (Sondierungen) und deren gutachterliche Auswertung gem. Erkundungskonzept beauftragt worden. Im Ergebnis ist der Verdacht ausräumbar oder es sind Sanierungsmaßnahmen für den Zeitpunkt der Baufeldfreimachung einzustellen. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nicht grundsätzlich mit den festgestellten Bodenbelastungen unvereinbar ist. Eine unmittelbare Sanierung ist nicht erforderlich, da von den Bodenbelastungen gegenwärtig keine akuten Gefährdungen ausgehen. Die Sanierung ist im Zuge der Baufeldfreimachung des Gebietes technisch machbar und finanziell zumutbar. Für die Konfliktbewältigung im Rahmen des B-Plans ist die Fläche gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen. Die Anordnung der weiteren Maßnahmen, nämlich Untersuchung gemäß vorliegendem Konzept der (Untersuchung des Oberbodens nach Beräumung des Grundstücks in einem 15 m Raster bis 0,30 m Tiefe nach) und die Ingenieurtechnische Begleitung des Rückbaus sowie der Erschließung erfolgt im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren.</p> <p>Abwägung: keine Änderung der Planung Die Altlastenverdachtsflächen sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen. Das Erkundungskonzept einschließlich der baubegleitenden Maßnahmen sind in die Begründung aufzunehmen.</p>
<p>2. Landesbetrieb Forst – untere Forstbehörde- Stellungnahme vom 21.08.2018 Einwendungen: Dem Entwurf kann aus forstrechtlicher Sicht noch nicht abschließend zugestimmt werden. Von dem geplanten Vorhaben werden großflächig forstrechtliche Belange durch Überplanung von ca. 3,29 ha Waldfläche betroffen. Diese Waldflächen sind</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Vorliegend ist die forstrechtliche Qualifizierung des B-Plans beabsichtigt. Hierzu wurden die erforderlichen Abstimmungen mit der unteren Forstbehörde geführt. Im Ergebnis wurden</p>

aktuell eingerichtet als Forstabteilung 4148 a 12 und die Grenzen der Waldeigenschaft sind kartenmäßig definiert. Die Richtigkeit der gemäß Planzeichnung grün dargestellten nördlich und südlich zu erhaltenden Waldflächen wird hiermit bestätigt. Die von der überplanten Bebauungsplanfläche auf Seite 32 und Seite 42 des Umweltberichtes angegebene betroffene dauerhafte Waldumwandlungsfläche von ca. 32.900 m² (3,29 ha) wird als Orientierungsgröße bestätigt. Diese Größe ist aber im Bebauungsplan kartenmäßig, maßstabsgerecht und flurstückscharf nachvollziehbar und genau zu bilanzieren.

Im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sind in der Liste der Anlage 1 die UVP-pflichtigen Vorhaben geregelt. Unter Nr. 17.2.3 dieser Liste ist festgelegt, dass bei einer Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart bei einer beanspruchten Flächengröße von 1 Hektar (ha) bis 5 Hektar eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 2 UVPG durchzuführen ist. Nach meinem Kenntnisstand ist diese Vorprüfung für den o.g. Bebauungsplan noch nicht erfolgt.

Für die Umsetzung der Planung ist zu entscheiden, ob der Bebauungsplan forstrechtlich qualifiziert wird, so dass von § 8 (2) Satz 3 LWaldG Gebrauch gemacht werden kann. Gemäß der inhaltlichen Beschreibung auf Seite 42 unter Punkt 2.9.3, zweiter Absatz des Umweltberichtes ist zu erkennen, dass der o.g. Bebauungsplan forstrechtlich qualifiziert werden soll „Der Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart steht gleich, wenn in einem rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind.“ Somit muss das Ergebnis dieser Vorprüfung auch Bestandteil des forstrechtlich zu qualifizierenden Bebauungsplanes „Ahornring“ werden. In der Tabelle 12 auf Seite 43 der Unterlage wurde unter dem Punkt Biotope / Arten, der notwendige forstrechtliche Kompensationsumfang nach den zwei möglichen Kompensationsvarianten aufgeführt. Hier ist eine Entscheidung für eine der beiden aufgezeigten Varianten zu treffen und diese wie nachfolgend gefordert im städtebaulichen Vertrag konkret mit Maßnahme/n zu untersetzen und zu sichern.

Damit dieser Entwurf des Bebauungsplanes „Ahornring“ vom 11.05. 2018 später die Anforderungen zur Waldumwandlung und deren Kompensation gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG erfüllt (siehe Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne vom 14.08.2008): muss er zu nachfolgend genannten Inhalten Aussagen enthalten.

Die Kompensationsmaßnahmen für die Waldinanspruchnahme werden im B- Plan nach Art und Umfang (flurstücksgenau) geregelt. Die zeitliche Abfolge der Maßnahmen, die besonderen Genehmigungstatbestände (z. B. nach

folgende Kompensation (Umfang und Maßnahmen) vereinbart:

Kompensationsumfang

Der mit der unteren Forstbehörde (uFB) abgestimmte Ausgleichfaktor beträgt 1:1,25. Die Waldinanspruchnahme von 35.575 m² wird vom Vorhabenträger wie folgt ausgeglichen:

-**Erstaufforstung** im Verhältnis 1:1 eines standortgerechten Laub-/Nadelholzmischbestand auf 35.575 m².

Die Kompensationsmaßnahmen erfolgen außerhalb der Planfläche im Umfeld des Naturraum „Mittlere Mark“ in bereits nach § 9 LWaldG zugelassenen Erstaufforstungsflächen. Diese befinden sich in der Gemarkung Gräningen, Flur 3, Flurstück 33/1 (anteilig). Die Gesamtfläche der Erstaufforstung deckt die geforderten 35.575 m² ab.



Erstaufforstungsfläche

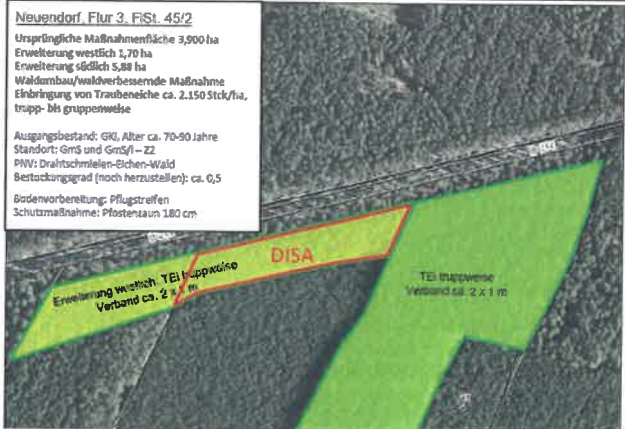
Im Verhältnis der 1:0,25 werden zusätzlich **waldverbessernde Maßnahmen** in vorhandenen Waldflächen (z. B. ökologischer Waldbau) durchgeführt. Dazu wird der Flächenbedarf nach den Vorgaben uFB aus folgender Formel hergeleitet.

(Faktor x Waldumwandlungsfläche x Preis Erstaufforstung) /
Preis Waldbau = Fläche Waldbau

$$(0,25 \times 35.575 \text{ m}^2 \times 1,44 \text{ €}) / 1,34 \text{ €} = \underline{9.558 \text{ m}^2}$$

Die waldverbessernden Waldbaumaßnahmen im Umfang von 9.558 m² liegen in der Gemarkung Neuendorf in der Flur 3 in den Flurstücken 45/2 (anteilig).

Naturschutzrecht, UVP-Recht) werden ebenfalls abschließend im B-Plan dargelegt.



Waldumbaumaßnahme

Durch die vorgesehenen Erstaufforstungs- und Waldumbaumaßnahme werden die Auswirkung auf die Biotope (BNatSchG) und Wald (LWaldG) vollständig kompensiert.

Sicherung

Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Dieser enthält die konkreten mit der zuständigen unteren Forstbehörde abgestimmten Kompensationsmaßnahmen einschließlich der Maßnahmenbeschreibung (Pflanzpläne) und Angaben zur zeitlichen Umsetzung.

Die langfristige Sicherung der mit den Kompensationsmaßnahmen bezweckten Funktionsziele wird zusätzlich durch eine Sicherheitsleistung erbracht. Dazu wird ein Betrag in Höhe von 78.754,37 € auf einem Verwahrkonto des Stadt Zossen hinterlegt bzw. eine entsprechende Bankbürgschaft oder eine andere geeignete Sicherheit in dieser Höhe beigebracht. Voraussetzung für die vollständige Rückzahlung der Sicherheitsleistung ist die forstbehördliche Endabnahme zum Zeitpunkt der gesicherten Kultur.

Die Höhe der Sicherheitsleistung berechnet sich aus dem Bodenwert eines zur Aufforstung geeigneten Grundstückes gleicher Lage und den Kosten einer standortgerechten Laub-/Nadelholzmischkultur einschließlich ihrer Sicherung vor biotischen Schäden sowie einer 5-jährigen Pflege für die jeweils ermittelte Fläche des Ausgleich- und Ersatzverhältnisses.

Der Vertrag ist vor Rechtskraft des Bebauungsplanes abzuschließen.

Abwägungsvorschlag: keine Änderung der Planung

Zum Nachweis der fortrechtlichen Qualifizierung des B-Plans sind die Darstellung der Kompensation sowie die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen in die Begründung zu übernehmen.

4. Begründung der Alternativenauswahl

Die sogenannte Nullvariante beschreibt die Entwicklung des betrachteten Gebietes, ohne Durchführung des Bebauungsplanverfahrens.

Ein Verzicht auf die Durchführung des Bebauungsplanes würde den Bedürfnissen der Stadt Zossen in der Entwicklung von Wohnbauflächen widersprechen (siehe 1.2 Ausweisung als geplante Wohnbaufläche im FNP). Mit der Nicht-Durchführung wäre zwar einerseits die Unterlassung der Beanspruchung von Natur und Landschaft, andererseits jedoch mit einer nachhaltigen Einschränkung der Siedlungsentwicklung bzw. Umnutzung einer militärischen Konversionsfläche verbunden. Im Hinblick auf die Empfindlichkeit von Natur und Landschaft, auf real zu sichernden Flächenbedarf und auf die regionale und überregionale Verkehrsanbindung gibt es im Gemeindegebiet keinen besser geeigneten Standort. Aspekte, die eine mögliche Höherrangigkeit des Schutzes der Umweltgüter begründen, gibt es gegenwärtig nicht.

Aus der örtlichen Lage und dem gegenwärtigen Zustand der Plangebietsflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist der städtebauliche Entwicklungsbedarf augenscheinlich und nachweisbar. Aus dieser Sicht kann die Aufstellung eines Bebauungsplanes nur auf den konkreten entwicklungsbedürftigen Standort ausgerichtet werden.