

**Bebauungsplan Nr. 71/03
"Sanierungsgebiet Süd"
der Stadt Zossen**



BEGRÜNDUNG

Auftraggeber für die Stadt Zossen:
STADTKONTOR GmbH
Schornsteinfegergasse 3
14482 Potsdam

Auftragnehmer:
Dipl. Ing. Volker Herger
FREISCHAFFENDER STADTPLANER/SRL
Mulackstraße 37
10119 Berlin

STAND: 10. DEZEMBER 2007

Inhalt

	Inhaltsverzeichnis	01
I.	Planungsgegenstand	02
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	02
1.1	Veranlassung	02
1.2	Erforderlichkeit	02
2.	Plangebiet	02
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	02
2.2	Lage des Plangebietes	03
2.3	Bestand und Realnutzung	04
2.4	Eigentumsverhältnisse	04
2.5	Erschließung	04
2.6	Hydrogeologische Situation	04
3.	Planerische Ausgangssituation	05
II.	Planinhalt	05
1.	Entwicklung der Planungsüberlegung	05
2.	Generelle Zielvorstellung des Bebauungsplanes	06
3.	Wesentlicher Planinhalt	06
3.1	Mischgebiete	06
3.2	Grundflächenzahl GRZ, Geschoßflächenzahl GFZ, Zahl der Vollgeschosse und Höhe der Gebäude (Firsthöhe)	06
3.3	Bauweise	06
3.4	Straßenverkehrsflächen	06
3.5	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Parken	07
3.6	Grünflächen	07
3.7	Erhaltungsgebiet	07
3.8	Baulinien/Baugrenzen	07
3.9	Leitungsrecht	07
3.10	Sonstiges	07
3.11	Flächenbilanz	08
4.	Abbruchmaßnahmen	08
5.	Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt	08
6.	Grünordnung	09
6.1	Integrierung in den Bebauungsplan	09
7.	Verfahren	09
8.	Rechtsgrundlagen	10
9.	Quellenverzeichnis	10
10.	Umweltbericht nach § 2 a Pkt. 2 BauGB	11

- I. Planungsgegenstand
1. Veranlassung und Erforderlichkeit
- 1.1 Veranlassung

Im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens führte das Brandenburgische Straßenbauamt die Verlegung der Bundesstraße 96/246 im Bereich des Marktes der Stadt Zossen als "Südliche Zentrumsumgehung" durch. Durch die Umfahrung des Zentrums sollte der Verkehr auf den an dieser Stelle gemeinsam geführten Bundesstraßen 96/246 flüssiger gemacht werden.

Parallel mit der Durchführung des Planfeststellungsverfahrens hatte die Stadt Zossen die Absicht, innerstädtische Entwicklungsprobleme klären.

Dies betraf:

1. die Festsetzung einer Straßenverbindung zwischen Marktstraße und der Zentrumsumfahrung,
2. die Ausweisung und planungsrechtliche Sicherung von Parkplätzen für Besucher der Innenstadt, da das Neugestaltungskonzept für den Marktplatz eine Reduzierung der Parkplatzanzahl auf dem Marktplatz vorsah,
3. Verringerung der Immissionen für die Bewohner im Plangebiet durch passive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Zentrumsumfahrung der B 96/246,
4. Ausweisung von neuen Bauflächen auf den Baugrundstücken im Plangebiet.

Diese in Verbindung der Neutrassierung der Bundesfernstraßen 96/246 stehenden Problemkomplexe führten in der Stadt Zossen zu der Entscheidung, den Bebauungsplan "Sanierungsgebiet Süd" aufzustellen.

- 1.2 Erforderlichkeit

In Verbindung mit der Neutrassierung der B 96/246 werden im Plangebiet Veränderungen notwendig, die unter Heranziehung der §§ 34, 35 BauGB nicht zu begründen sind, so daß sich die Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens ergibt, um die Spannungen, die die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke betreffen, zu bewältigen.

Im Plangebiet ist es notwendig, eine städtebauliche Neustrukturierung zu konzipieren. Dies umfaßte

- die Neufestlegung der Grundstücksstruktur entsprechend den geplanten Nutzungsarten,
- die Festsetzung des Bestand an Gebäuden und baulichen Anlagen sowie neuer Bauflächen,
- die Schaffung öffentliche Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Parken,
- die Festlegung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die im Plangebiet vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft und
- die planerische Vorbereitung der Abrisse von Gebäuden und baulichen Anlagen.

2. Plangebiet

- 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 4,03 ha und liegt östlich der Berliner Straße und südlich der Marktstraße und Baruther Straße.

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke:

<u>Flur 11</u>	Flurstücke:	327/1*	447/1	447/2	
<u>Flur 12</u>	Flurstücke:	81*	96*	97	100
		120*			
<u>Flur 13</u>	Flurstücke:	136	137/1	137/2	138
		152/1	152/2	153	154
		159	162	167	172
		173	174	175	176/1
		176/2	178	183	185
		189	201	207	208
		215	216	217	218*
		219	220	225	229
		231	242	244	246
		248	250	252	256
		257	258	259	260
		261	262	263	265
		266	267	268	269
		269/2	271	273	274
		275	276	277	278
		279	280	281	282
		283	284	285	286
		287	288	289	69*
		70/2*	112*	272*	

Anmerkung: Die mit * gekennzeichneten Flurstücke befinden sich teilweise im Geltungsbe-
 reich des B-Plans

2.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Zossen der Stadt Zossen. Bis zum Jahr 2003 war die Stadt Zossen eine der im Amt Zossen zusammengeschlossenen Gemeinden.

Mit der Gemeindegebietsreform am 26.10.2003 wurde aus dem Amt Zossen die Stadt Zossen mit 7 Ortsteilen gebildet. Durch Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung 2006 wurden Horstfelde, Lindenbrück und Schünow weitere eigenständige Ortsteile.

Etwa zur Hälfte überdeckt das Plangebiet bestehende Siedlungsbereiche der Stadt Zossen. Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich Feuchtgebiets- und Niederungsflächen, die zur Notte-Niederung gehören.

Die südliche Plangebietsgrenze bildet die Zentrumsumfahrung der Bundesstraße 96/246.

2.3 Bestand und Realnutzung

Entlang der Berliner, Baruther und Marktstraße ist im Plangebiet eine zumeist mehrgeschossige geschlossene Bebauung vorherrschend.

Die Gebäude im Plangebiet sind sowohl für Wohnzwecke als auch gewerblich genutzt und sind Bestandteil der gewachsenen Stadtstruktur der Stadt Zossen.

In der Berliner und der Baruther Straße befinden sich in den Erdgeschoßzonen Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen.

An die straßenseitige Bebauung der Grundstücke schließt sich eine untergeordnete Bebauung mit Nebengebäuden, Scheunen und Garagen an. Dahinter sind Obst- und Hausgärten angeordnet. Der Übergang zum Niederungsbereich ist an allen Stellen im Plangebiet durch den Wechsel der Vegetation gut erkennbar.

Das Plangebiet ist Teil des Sanierungsgebietes "Innenstadt Zossen".

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse stellen sich lt. Liegenschaftskataster wie folgt dar:

1. Die Mehrheit der Grundstücke befinden sich in privatem Besitz (Privatpersonen oder Unternehmen bzw. Gesellschaften).
2. Zum städtischen Eigentum zählen die Flurstücke
Flur 12: Flurstück 120
Flur 13: 70/2, 159, 167, 207, 220, 225, 246, 252, 256, 257, 265, 267, 268, 272, 273, 274, 276, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286 und 289
3. Das Flurstück 327/1 (Flur 11) und die Flurstücke 97, 69, 112, 218 und 269 (Flur 13) befinden sich im Besitz der brandenburgischen Straßenbauverwaltung oder der Bundesstraßenverwaltung.

2.5 Erschließung

Die im Plangebiet vorhandenen Baugrundstücke sind voll erschlossen.
Die Abwasserentsorgung erfolgt über das zentrale Netz der Stadt Zossen.

2.6 Hydrogeologische Situation

Die nachfolgenden Aussagen sind der "Hydrogeologischen Stellungnahme zu den Gründungsvarianten für die Teilverlegung der Zentrumsdurchfahrt in Zossen" von der Grundwasser Consulting Ingenieurgesellschaft mbH entnommen und beruhen auf den Ergebnissen einer Vielzahl von Baugrundbohrungen im Trassenverlauf und dem unmittelbaren Umfeld.

Die geplante Straßentrasse liegt am Südrand einer glazifluviatilen weichselglazialen flachen Talsandinsel, die die ansonsten limnisch-fluviatilen und organogenen holozänen Bildungen der Notte-Niederung durchragt. Die als Fein- und Mittelsande anzutreffenden Talsande stehen im Bereich Marktplatz - Am Kietz direkt an der Oberfläche an und sind auch im überwiegenden Teil der geplanten Trasse nur von geringmächtigen (< 1 m) holozänen, zumeist organogenen Bildungen überdeckt. Eine Ausnahme bildet ein etwa 230 m lange Trassenabschnitt westlich und östlich des Johnegrabens. Hier ist vermutlich eine alte Abflußrinne mit bis zu 8,6 m mächtigen limnischen und organogenen Bildungen gefüllt worden.

Südlich der geplanten Trasse, in Richtung des Feuchtgebietes taucht die Oberfläche der Talsande ab, was mit einer Mächtigkeitszunahme der holozänen Bildungen einhergeht. Insbesondere die Ausbildung einer 1,5 bis 6,0 mächtigen Schicht aus Mudden und Wiesenkalk, die als lokaler Grundwasserstauer wirkt, führt zur Ausbildung zweier getrennter Grundwasserleiter. Den unteren Grundwasserleiter bilden wiederum die Talsande und sandige fluviatile holozäne Ablagerungen.

In Bereichen größerer Eintiefungen der Sohlfläche des Grundwasserstauers aus Mudden und Wiesenkalk ist das Grundwasser bezogen auf die Deckfläche des Talsand-Grundwasserleiters gespannt.

Im Hangende des Mudde-Wiesenkalk-Stauers lagern Moorerden und Torfe verschiedenen Zersetzungsgrades. Ihre Mächtigkeit liegt zwischen 1,5 und ca. 6,0 m. In diesen organogenen Bildungen hat sich ein eigenes Grundwasserregime herausgebildet. Es wird überwiegend durch Niederschläge gespeist. Von einem "oberen Grundwasserleiter" kann dabei nur bedingt gesprochen werden, da die hydrogeologischen Eigenschaften der organogenen Bildungen eher denen eines Grundwassergeringleiters entsprechen.

Außerhalb der Muddeverbreitung liegen die organogenen Bildungen direkt den Talsanden auf und bilden einen gemeinsamen grundwasserführenden Komplex.

3. Planerische Ausgangssituation

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Zossen wurde mit Datum vom 22.10.2003 rechtswirksam.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen.

Bei Planungsbeginn wurde für die gesamte Innenstadt von Zossen ein Aufstellungsbeschuß für einen Bebauungsplan mit den Sanierungsgebietsgrenzen gefaßt.

Dieser Beschluß wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen aufgehoben und ein Aufstellungsbeschuß mit der Gebietsabgrenzung des Bebauungsplanvorentwurfes gefaßt, welcher die Trasse der Zentrumsumfahrung einbezog.

Der Aufstellungsbeschuß zum B-Plan "Sanierungsgebiet Süd" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB datiert vom 14.11.1996.

Innerhalb des Verfahrens der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf wurde unter Berücksichtigung der Hinweise und Bedenken des Brandenburgischen Straßenbauamtes der Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch einmal verändert und die Fläche des Geltungsbereiches verkleinert. Die Reduzierung umfaßte die Bereiche der Nuthe-Notte-Niederung, die südlich der Zentrumsumfahrung lagen und die gesamte Trassenfläche der Zentrumsumfahrung der B 96/247.

Damit entsprach die nördliche Grenze der Zentrumsumfahrung der südlichen Grenze des Bebauungsplanes.

Die Plangebietsfläche reduzierte sich von 7,4 ha auf 4,1 ha.

Die neue Planfassung des Entwurfes wurde auf der Grundlage einer aktuellen Neuvermessung erarbeitet. Mit dieser Neuvermessung, die auch die Grundstücksneubildung infolge der Endvermessung der Umgehungsstraße berücksichtigt, reduzierte sich die Plangebietsfläche geringfügig auf 4,03 ha.

Zum aktuellen Zeitpunkt ist die Zentrumsumfahrung der Bundesstraße 96/246 vollständig gebaut und bildet damit die südliche Grenze des Plangebietes.

Da das Planverfahren vor der BauGB-Änderung 1998 begonnen worden war, hätte die Stadt Zossen die Möglichkeit gehabt, den Bebauungsplan nach der vor 1998 geltenden Fassung des BauGB fertigzustellen.

Die Stadt Zossen hat sich damals entschieden, das Planverfahren nach der aktuell geltenden Fassung des BauGB weiter- und zuende zu führen und in das Planverfahren auch die Prüfung der Umweltverträglichkeit einzubeziehen.

Die aktuelle Fassung des Bebauungsplanes wurde auf der Grundlage des BauGB, neugefaßt durch die Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl Teil I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. 12.2006 (BGBl. I. Nr. 64 S. 3316), erarbeitet.

Für die Begründung bedeutet dies, daß anstelle der bis zum Jahr 2004 vorgeschriebenen Umweltprüfung, die an bestimmte Schwellenwerte gebunden war, nun der Planbegründung ein Umweltbericht beizufügen ist.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Seit Anfang der 90-er Jahre gab es beim Träger der Straßenbaulast für die Bundesstraße, dem Brandenburgischen Straßenbauamt, Planungen, den Marktplatz von Zossen zu entlasten und eine Zentrumsumfahrung der B 96/246 vorzusehen.

Mit der Trassenkonzipierung entwickelte die Stadt Zossen Vorstellungen zur Gestaltung der Fläche zwischen Trassenverlauf und Marktplatz.

Die Neugestaltungsvorstellungen für den Marktplatz sahen einen teilweisen Wegfall der Parkmöglichkeiten vor, so daß Flächen für das ein zentrumsnahes

- Parken neu anzulegen waren. Dafür gab es im Plangebiet geeignete Flächen.
2. **Generelle Zielvorstellung des Bebauungsplanes**

Vor Beginn der Planung war die Marktstraße die am weitesten in Richtung der Notteiederung verlaufende Straßenverbindung. An die direkt an der Straße liegenden Wohngebäude waren Nebengebäude angebaut, an die sich Hausgärten anschlossen. Hinter den Hausgärten begann die Notteiederung. Durch den Bau der Zentrumsumfahrung der B 96/246 wurde dieser allmähliche Übergang aufgehoben und durch den Damm, auf dem die Bundesstraße geführt wird, eine klare Abgrenzung zum Niederungsbereich geschaffen. Es entstanden nördlich der Umgehungsstraße Bereiche, die für eine Siedlungsentwicklung geeignet waren und zu einer Stärkung des Zentrums beitragen können. Neben der Festsetzung von Bauflächen für eine Neubebauung auf am Niederungsbereich liegenden Grundstücksflächen, werden im Bebauungsplan Flächen für zentrumsnahes Parken festgesetzt.
 3. **Wesentlicher Planinhalt**
 - 3.1 **Mischgebiete**

Die Festsetzung der Baugebiete als Mischgebiete nach § 6 BauNVO ergibt sich aus der vorhandenen Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe in der Mehrzahl der Gebäude und stimmt mit den Vorstellungen der Stadt Zossen für die künftige Entwicklung dieses Bereiches überein. Diese Gebietsausweisung entspricht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes. Die Ausweisung von sieben Mischgebietsflächen ist das Ergebnis von unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung.

Mit dem Ausschluß von Nutzungen nach den Festsetzungen 1.1.1 und 1.1.2 des B-Planes sollen gebietsuntypische bzw. den Charakter des Gebietes verändernde Nutzungen in den neu festgesetzten Baugebieten ausgeschlossen werden.
 - 3.2 **Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse und Höhe der Gebäude (Firsthöhe)**

Die Festsetzung von GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse und Höhe der Gebäude orientiert sich am baulichen Bestand im Geltungsbereich des B-Planes. Das jeweils obere Geschoß kann als Dachgeschoß ausgebaut werden. In Richtung der Notte-Niederung ist die Geschossigkeit um jeweils ein Geschoß geringer festgesetzt als auf den Bauflächen, die sich direkt an der Berliner Straße, der Straße Am Kietz und der Baruther Straße befinden. Entlang der Marktstraße wurde zwischen der straßenbegleitenden und der rückwärtigen Bebauung keine Differenzierung der Geschossigkeit vorgenommen.
 - 3.3 **Bauweise**

Für das Plangebiet ist eine geschlossene Bauweise an der Berliner, Markt-, Baruther Straße und Am Kietz charakteristisch und im Plan festgesetzt.
 - 3.4 **Straßenverkehrsflächen**

Der Bebauungsplan setzt die im Bestand vorhandene Berliner Straße, Marktstraße, die Straße Am Kietz und Baruther Straße als Straßenverkehrsflächen fest. Neu im Zuge der Durchführung des Planverfahrens hinzukommende Straßenverkehrsflächen sind die Zufahrt zum Parkplatz A und die Straße Kleiner Hack als Verbindung zwischen Marktstraße und der Zentrumsumfahrung der B 96/246 (Straße Am Dammgarten) einschließlich der Zufahrt zum Parkplatz B. Die in der früheren Planfassung vorgesehene Verbindungsstraße zwischen Parkplatz A und B wurde aus dem Bebauungsplan herausgenommen.
 - 3.5 **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Parken**

Die Ausweisung von Parkplätzen A und B dient der langfristigen Verlagerung des ruhenden Verkehrs aus dem Bereich des Marktplatzes und soll ein geordnetes Parken in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrums sicherstellen.

3.6 Grünflächen

Die Grünflächen im Plangebiet werden zum überwiegenden Teil als "private Grünflächen" beibehalten. Lediglich nördlich der Zentrumsumfahrung/Kleiner Hack ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

3.7 Erhaltungsgebiet

Die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes dient der Sicherung des langfristig zu erhaltenden Baubestandes (Hauptgebäude) an den Bestandsstraßen im Geltungsbereich. Diese Festsetzung dient gleichzeitig der Sicherung der städtebaulich-räumlichen Situation.

3.8 Baulinien/Baugrenzen

Entlang der zum Plangebiet gehörenden Straßen und Straßenbereiche Berliner, Markt- und Baruther Straße wurden die vorhandenen, historisch entstandenen Baufluchten als Baugrenzen an der dem Straßenraum zugewandten Hausseite festgesetzt.

In Richtung der außerhalb des Plangebietes verlaufenden Zentrumsumfahrung der B 96/246 wurden die Baufelder durch Baulinien begrenzt. Dies dient einerseits der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und sichert andererseits möglichst große Hofflächen zwischen den beiden Baukörperreihen.

3.9 Leitungsrecht

Südlich der Baufläche mit der Bezeichnung MI 4 wird ein Leitungsrecht zugunsten von Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

3.10 Sonstiges

Innerhalb des Plangebietes sind die nachfolgenden Bau- und Bodendenkmale vorhanden:

- Eckgebäude Marktplatz/Baruther Straße,
- Gebäude Baruther Straße 12,
- die Bodendenkmale Nr. 11 "Fundplatz des deutschen Mittelalters" und Nr. 17 "Siedlung des slawischen und deutschen Mittelalters".

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Teilfläche des Bodendenkmals "Mittelalterliche und historische Stadt Zossen". Im Teil B: Text wird dies als nachrichtliche Übernahme in den Plan aufgenommen.

Die aufgeführten Bau- und Bodendenkmale wurden nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Der nachfolgende Text wird als allgemeiner Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

"Es wird darauf hingewiesen, daß alle Veränderungen und Beeinträchtigungen an Bau- und Bodendenkmalen genehmigungsfähig sind (§ 19 BbgDSchG). Entsprechende Planungen sind möglichst frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen."

3.10 Flächenbilanz

TABELLE 1: FLÄCHENBILANZ			
Nutzungsart	Ausgangs- lage	BP- Entwurf	Differenz
Angaben in ha			
Mischgebietsflächen	2,55	2,23	-0,22
Verkehrsflächen	0,00	0,48	+ 0,05
Verkehrsflächen bes. Zw.	0,00	0,44	+ 0,44
öffentl. Grünflächen	0,00	0,10	+ 0,10
private Grünflächen	1,05	0,78	-0,27
Summe	3,60	4,03	

Für die Ermittlung des Zustandes vor Planbeginn wurden die Aussagen aus dem Grünordnungsplan herangezogen, der Siedlungs- und Gewerbeflächen und Industrie- und Gewerbebrachen aufführt. Diese hatten eine Größe von 2,55 ha. Die Mischgebietsflächen und damit die Bauflächen nehmen mit der Umsetzung der Planung ab und betragen 2,23 ha.

Die Verkehrsflächen nehmen in relativ geringem Umfang zu, da überwiegend bereits im Bestand vorhandene Straßen in das Plangebiet einbezogen wurden. Neue Verkehrsflächen sind die Zufahrten zu den Parkplätzen A und B und die Straße Kleiner Hack.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Parken- waren im Plangebiet bisher nicht vorhanden und sind vollständig neu festgesetzt.

Die Festsetzung von Mischgebietsflächen und Flächen für das Pkw-Parken erfolgte zulasten von privaten Grünflächen, die gegenüber dem Bestand zurückgehen.

4. Abbruchmaßnahmen

Aufgrund der Verlegung der Bundesstraße war der Abriß mehrerer Gebäude in den Bereichen der Straßenanschlüsse der neuen an die Bestandsstraßen notwendig.

Abgerissen wurden:

- Haupt- (Wohn-) und Nebengebäude an der Luckenwalder Straße 25,
- Haupt- (Wohn-) und Nebengebäude an der Berliner Straße 15,
- Haupt- (Wohn-) und Nebengebäude an der Berliner Straße 16,
- Nebengebäude und Garagen Am Kietz 1.

Zudem wurden aufgrund der neuen Baugebiete zwischen dem Gebäudebestand und der Trasse der B 96/246 die Nebengebäude im Zuge der Baumaßnahmen abgerissen.

5. Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt

Die Aufstellung des B-Planes verursacht Gesamtkosten in Höhe von ca. 50.000 €. Die Finanzierung wird in Anteilen von ca. 10.000 € Eigenanteil der Gemeinde und ca. 40.000 € Förderanteil erbracht.

Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan erfordert einen finanziellen Aufwand von ca. 70.000 €.

Für die Schaffung der im Plangebiet festgesetzten Parkflächen für Pkw und öffentlichen Verkehrsflächen erfordert einen Aufwand von ca. 322.000 €.

Damit beträgt der derzeit abschätzbare finanzielle Aufwand der Stadt Zossen für die Planumsetzung ca. 442.000 €. Es wird davon ausgegangen, daß diese öffentlichen Maßnahmen zu 60 - 80 % gefördert wurden und werden. Das bedeutet eine Belastung des städtischen Haushaltes von Zossen in einer Größenordnung von 85.000 € bis 170.000 €.

6. Grünordnung

- 6.1 Integration in den Bebauungsplan
Auf der Grundlage des Gründordnungsplanes zum Bebauungsplan "Sanierungsgebiet Süd" der Stadt Zossen vom Landschaftsplanungsbüro Natur und Text, November 2006 erfolgte eine Übernahme von Festsetzungsvorschlägen des GOP als Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf.
Diese Festsetzungen umfassen Pflanzgebote für Bäume und Sträucher mit Hinweisen zu ortstypischen Arten sowie Festsetzungen zum Versiegelungsgrad und zur Materialwahl versiegelbarer Flächen.
Mit diesen sehr detaillierten Pflanzgebotsfestsetzungen soll ein fließender Übergang von den Siedlungsflächen in den Bereich der Notteniederung erreicht und damit das Landschaftsbild aufgewertet werden.
7. Verfahren
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen faßte am 14. 11. 1996 den Aufstellungsbeschluß zum Planverfahren.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Planverfahren wurde am 05. 02. 1997 durchgeführt.
Eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 07. 03. 1997.
Mit Schreiben vom 17. 03. 1997 wurden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für das Plangebiet abgefragt.
Der Grünordnungsplan zum Planverfahren "Sanierungsgebiet Süd" wurde mit Datum vom 23. 04. 1997 den davon berührten Trägern öffentlicher Belange übersandt.
Nach Integration von Aussagen des Grünordnungsplanes als Festsetzungen in den Entwurf des Bebauungsplanes "Sanierungsgebiet Süd" war dieser in der Zeit vom 27. 10. 1997 bis 28. 11. 1997 öffentlich ausgelegt worden.
Parallel dazu wurde eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt, da sich in Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der TÖB durch die Verkleinerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine wesentliche Planänderung ergeben hat, was ein erneutes Teilnahmeverfahren erforderte.
Die Hinweise aus der Offenlage des Planes führten in der Abwägung dazu, daß die Planzeichnung geändert wurde und ab 29. 09. 1998 eine erneute Offenlage erfolgte. Die zweite Offenlage fand vom 29. 09. - 09. 10. 1998 statt.
Die im Anschluß an die 2. Offenlage durchgeführte Abwägung und Hinweise und Anregungen aus dem Bauausschuß der Stadt Zossen führten dazu, daß der Planentwurf noch einmal überarbeitet wurde, was zu Planänderungen führte, die eine weitere Offenlage erforderten.
Die dritte Offenlage des Bebauungsplanes und die parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 21. 05. 2001 - 22. 06. 2001.
Eine weitaus stärkere Beachtung der bestehenden Grundstücksgrenzen auf den Flächen, auf denen die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt sind und die Übernahme der konkreten Parkplatzplanung für den Parkplatz B führte zu einer 4. Bearbeitung des Planinhaltes.
Die 4. Offenlage des Bebauungsplanes mit paralleler TÖB-Beteiligung erfolgt im Zeitraum vom 23. 06. 2003 - 26. 07. 2003.
Das Planverfahren wurde dann nicht weitergeführt. Der erreichte Planstand machte es möglich, innerhalb des Plangebietes die Straße Kleiner Hack und den Parkplatz B zu bauen. Ebenso konnten Bauanträge für Gebäude innerhalb des Plangebietes genehmigt werden.
Die Beachtung vorhandener Grundstücksgrenzen und Eigentumsverhältnisse führte zu der Entscheidung, auf die bisher geplante Verbindungsstraße zwischen den Parkplätzen A und B zu verzichten.
In der 5. Entwurfsfassung wurde diese Verbindungsstraße zugunsten von Grünflächen weggelassen und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz A entsprechend der von den Stadtverordneten der Stadt Zossen beschlossenen Parkplatzvariante festgesetzt.
Die zwischen den beiden Parkplätzen festgesetzte öffentliche Grünfläche ist nun als

private Grünfläche festgesetzt.

Im Baugebiet mit der Bezeichnung MI 5 wurde im Bereich der Einmündung Straße Kleiner Hack/Marktstraße ein abwassertechnisches Bauwerk errichtet. Diese Bauwerksfläche wurde aus dem durch Baugrenzen definierten Baufenster herausgenommen, so daß an dieser Stelle Baugebiet nun zwei Baufenster festgesetzt sind.

8. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen sind

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I. Nr. 64 S. 3316),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 21.09.1998, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I, S. 2833),
- die Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I/03, Nr. 12, S.210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I/06, Nr. 07, S.74, 75) und
- das Gesetz über den Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I/04 S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. I Nr. 7 vom 30.06.2006, S. 79)

9. Quellenverzeichnis

- GCI - Grundwasser Consulting Ingenieurgesellschaft mbH:
"Hydrogeologische Stellungnahme zu den Gründungsvarianten für die Teilverlegung der Zentrumsdurchfahrt in Zossen", Bestensee, Dezember 1994
- IRP - Privatinstitut für Regionalplanung und Projektentwicklung:
"Verkehrskonzept für die Stadt Zossen", Berlin, August 1994
- LEG Brandenburg für Städtebau, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg mbH:
"Zossen Vorbereitende Untersuchungen"
- Grünordnungsplan Südlicher Ortsrand der Stadt Zossen
Natur und Text GmbH, April 1997
- Grünordnungsplan Südlicher Ortsrand der Stadt Zossen
Natur und Text GmbH, April 1997
1. Änderung Dezember 2000
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Sanierungsgebiet Süd" der Stadt Zossen
Natur und Text GmbH, 30. November 2006

10. Umweltbericht nach § 2 a Pkt. 2 BauGB

- 10.1 Allgemeine Zielstellung der Planung
Über den Marktplatz der Stadt Zossen führten in der Vergangenheit die Bundesstraßen 96/246, was zu einer hohen Verkehrsbelastung führte. Eine Entlastung des Zentrumsbereiches von Zossen war erforderlich und es wurde eine Umgehungsstraße gebaut.
Gleichzeitig hatte sich die Stadt Zossen das Ziel gesetzt, ihren Marktplatz attraktiv zu gestalten. Dieser wurde bis dahin überwiegend als Pkw-Parkplatz genutzt und wies keine Aufenthaltsqualitäten auf. Das Umgestaltungskonzept des Markplatzes sah kaum Parkplätze vor, so daß die Stadt nach zentrumsnahen Alternativen für das Parken suchte, die südlich des Zentrums vorhanden waren.
- 10.2 Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes
Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau zentrumsnaher Pkw-Parkplätze geschaffen werden und durch die Festsetzung neuer Bauflächen eine geordnete Bebauung der straßenabgewandten Seite der Baugrundstücke möglich werden.
- 10.3 Ziele des Umweltschutzes bezogen auf das Plangebiet
- 10.3.1 Beschreibung wie die Umweltprüfung vorgenommen wird (Prüfmethoden)
Die Besonderheit dieses Planverfahrens besteht darin, daß es sich über einen Zeitraum erstreckt, in welchem mehrere Gesetzeslagen galten.
Zu Beginn des Planverfahrens wurde parallel mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes ein Grünordnungsplan aufgestellt und dessen geprüfte Festsetzungsvorschläge als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.
Mit Wirksamwerden des Gesetzes zur Prüfung der Umweltverträglichkeit (UVPG) war eine allgemeine Einzelfallprüfung des Planvorhabens erforderlich, die das Ergebnis hatte, daß durch die Umsetzung der Planung keine gravierenden Umweltauswirkungen eintreten werden, so daß die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich war.
Seit 2004 ist der Planbegründung ein Umweltbericht beizufügen.
- 10.3.2 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung
Der Betrachtungsraum für den Umweltbericht umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche.
Fernwirkungen werden von den festzusetzenden Nutzungen nicht ausgehen.
Der Untersuchungsinhalt schließt die aufgeführten Schutzgüter ein.
Im Zeitraum des bisherigen Planverfahrens wurden folgende Planziele bereits umgesetzt:
Der Parkplatz B wurde teilweise gebaut und die Straße "Kleiner Hack" innerhalb des Plangebietes fertiggestellt. Teilweise wurden bereits Ausgleichsmaßnahmen in Form von Baum- und Strauchpflanzungen durchgeführt.
Dieser aktuelle Zustand der Umwelt wird die Grundlage für die Beschreibung des Istzustand im Umweltbericht sein.
- 10.3.3 Angewandte Untersuchungsmethoden
Den Aussagen des Umweltberichtes liegen nachfolgender Angaben zugrunde:
- die gemeindlichen Entwicklungszielstellungen der Stadt Zossen,
 - Bestandserhebungen und Ortsbegehungen im Plangebiet,
 - die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus den bisherigen Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes.
 - Grünordnungsplan "Sanierungsgebiet Süd".
- 10.3.4 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen
Es gab keine Schwierigkeiten bei der Erlangung der erforderlichen Informationen. Die innerhalb des Planverfahrens mehrfache Beteiligung der Träger öffentlicher

Belange hat dazu geführt, daß die Stadt Zossen von allen verfügbaren Umweltinformationen Kenntnis erhielt.

10.3.5 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Das Plangebiet hat eine Größe von 4,03 ha. Die Aufschlüsselung nach den einzelnen festgesetzten Nutzungen ist in der Tabelle 1 der Begründung dargestellt.

Durch den Bau des Parkplatzes A und die Möglichkeit der Errichtung von Wohn- oder Geschäftsgebäuden auf den straßenabgewandten Grundstücksflächen kommt es zu einer Neuversiegelung von Boden auf bisher nicht in Anspruch genommenen Flächen.

Mit der Neubebauung und Beseitigung der ruinösen Altgebäude wird sich der Gesamteindruck des Plangebietes verbessern.

Baubedingte Wirkfaktoren

In der Bauphase, insbesondere während der Abbrucharbeiten, werden durch den Baugerätebetrieb und den Transport der Abbruchmassen erhöhte Lärmemissionen entstehen. Diese werden sich in der Neubauphase abgemindert fortsetzen.

In dieser Zeit sind die Bestandsbäume um Wurzelbereich durch Wurzelschutzmatten und der Stamm durch Stammschutzmanschetten zu schützen. Baumaterialien sollten flächensparend abgelagert werden.

Die Baumaschinen sind so zu kontrollieren und zu warten, dass keine Treib- und Schmierstoffe in den Boden eindringen können.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die günstige Lage der Parkplätze A und B zum Marktplatz von Zossen, läßt eine gute Auslastung dieser Flächen erwarten, so daß der Pkw-Verkehr in der Marktstraße ansteigen wird. Allerdings kann der Parkplatz B auch über die Zentrumsumfahrung/Kleiner Hack angefahren werden.

10.4 Beschreibung des gegenwärtigen Umweltzustandes

10.4.1 Allgemeines

Prägend für das Plangebiet ist die überwiegend geschlossene Bebauung an der Berliner Straße, der Marktstraße, Baruther Straße und Am Kietz.

Die im Süden außerhalb des Plangebietes verlaufende Zentrumsumfahrung der Bundesstraße 96/246 stellt die Grenze der Siedlungsentwicklung von Zossen an dieser Stelle dar.

10.4.2 Schutzgutbezogene Aussagen

Schutzgut Mensch

Störwirkungen könnten durch die Emissionen des Verkehrs auf der Zentrumsumfahrung der Bundesstraße ausgehen. Allerdings haben die Bestandsgebäude einen ausreichenden Abstand von der Trasse. Lediglich in den Kreuzungsbereichen führt die Bundesstraße nah an den Bestandsgebäuden vorbei.

Die direkte Nachbarschaft zur Bundesstraße mindert die Aufenthaltsqualität in den Gartenbereichen, die sich an die bebauten Bereiche anschließen.

Schutzgut Tiere

Eine starke Barrierewirkung geht von der an das Plangebiet angrenzenden Bundesstraße aus. Innerhalb des Plangebietes sind eine Reihe von Haus- und Obstgärten vorhanden, die teilweise genutzt oder sich selbst überlassen sind und als Rückzugsräume geeignet sind.

Schutzgut Pflanzen

In Verbindung mit dem Bau der Bundesstraße wurden als Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet Baum- und Strauchneupflanzungen vorgenommen. Zwischen der Bestandsbebauung und der Bundesstraße befinden sich Nutzgärten und Obstgärten. Teilweise ist hier keine aktuelle Nutzung erkennbar. Diese Gärten führen bis an die Bundesstraße heran.

Im Plangebiet sind einige markante Bäume vorhanden.

Schutzgut Boden

Durch das Vorhandensein von Altgebäuden, baulichen Anlagen und Flächenversiegelungen ist die natürliche Bodenfunktion eingeschränkt.

Schutzgut Wasser

Es sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser erkennbar.

Schutzgut Klima/Luft

Der aktuelle Zustand des Plangebietes hat keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut.

Schutzgut Landschaft

Die Zentrumsumfahrung der Bundesstraße gibt den Blick auf einige unsanierte Gebäude frei. Allgemein ist dieses Schutzgut nicht betroffen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich zwei Einzeldenkmale und eine Reihe weiterer Gebäude älteren Entstehungsdatums, die als Ensemble die Innenstadt und das Zentrum von Zossen prägen.

10.5 Beschreibung der Umweltauswirkungen durch die Planung

Schutzgut Mensch

Die Zentrumsumfahrung der Bundesstraße 96/246 mindert die Verkehrsbelastung des Zentrums der Stadt Zossen, da der Verkehr um das Zentrum herumgeführt wird. Die Emissionen durch den Verkehr wirken nun gemindert auf die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Berliner Straße, der Marktstraße, Baruther Straße und Am Kietz.

Gemindert deshalb, weil zwischen der geplanten Bebauung und der Emissionsquelle (Bundesstraße) ein nicht bebauter Bereich vorhanden ist, der als öffentliche oder private Grünfläche festgesetzt ist.

Für die im Plangebiet festgesetzten Bauflächen wurden Festsetzungen zum Lärmschutz in den Plan aufgenommen. Diese betreffen das Schalldämmmaß der Wände, Fenster und Türen, damit eine Lärmbelästigung der Bewohner und anderer Gebäudenutzer vermieden wird.

Schutzgut Tiere

Es tritt eine Reduzierung des bestehenden eingeschränkten Artenspektrums ein, da sich die Habitatstrukturen verringern, weil die geplanten Nutzungen Flächen in Anspruch nehmen, die bisher nicht bebaut waren.

Schutzgut Pflanzen

Der Erhalt der im Bestand vorhandenen Laubbäume wird durch Planfestsetzungen sichergestellt

Grünanlagen und Grünflächen werden neu angelegt. Bäume und Sträucher werden als Ausgleichsmaßnahmen neu gepflanzt.

Schutzgut Boden

Mit der Umsetzung der Planfestsetzungen werden die Funktionen einzelner Flächen neu geordnet, was den Abbruch alter Bausubstanz erforderlich macht. Da sich in der Gesamtbilanz eine Verringerung der Flächenversiegelung ergibt, tritt im Plangebiet

eine Verbesserung der natürlichen Bodenfunktion ein.

Schutzgut Wasser

Regenwasser wird im Plangebiet zur Versickerung gebracht. Insbesondere durch die flächenhaften Versiegelung der Parkplätze A und B reduziert sich die Grundwasserneubildungsrate.

Die Planfestsetzung, die Stellplätze in wasserdurchlässigem Materialien herzustellen, birgt die Gefahr, daß es bei Havarien und Schäden an parkenden Pkw leicht zu einem Schadstoffeintrag in das Grundwasser kommen kann.

Schutzgut Klima/Luft

Es sind keine klimatischen Auswirkungen prognostizierbar.

Durch den zu erwartenden Individualverkehr ergibt sich eine geringfügige Zunahme der Emissionen von Luftschadstoffen. Diese werden aber nur in das Plangebiet aber nur verlagert, da bisher der Markt der Stadt Zossen als Zentrums Parkplatz genutzt wurde.

Schutzgut Landschaft

Durch die mögliche Neubebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche und der Außenanlagen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen kommt es zu einer Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes.

Schutzgut Kulturgüter

Die Erhaltung des denkmalgeschützten Gebäudes und aller historischer Gebäude an der Berliner Straße, der Marktstraße, Baruther Straße und Am Kietz sind ein Ziel der Planfestsetzungen und unterstützen den Weiterbestand dieser Kulturgüter.

Die beiden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Bodendenkmale sind in ihrem Bestand wahrscheinlich gar nicht betroffen, da an diesen Stellen im Plangebiet keine Baumaßnahmen zu erwarten sind, die diese Bodendenkmale zerstören könnten.

Dies muß nicht auf die Teilfläche des Bodendenkmals "Mittelalterliche und historische Stadt Zossen" zutreffen, von dem das Plangebiet einen Teilbereich darstellt.

Bei der Errichtung von Neubauten auf den dafür festgesetzten Bauflächen und in Verbindung mit dem Bau des Parkplatzes A können Bodenfunde zutage treten.

In den Bebauungsplan wurde hierzu ein Hinweis über den Umgang mit diesen Funden aufgenommen.

Schutzgut sonstige Sachgüter

An einigen Stellen im Plangebiet befinden sich nichtgenutzte, teilweise ruinöse Nebengebäude, deren Abriß wahrscheinlich ist, wenn eine planungsrechtlich zulässige Neubebauung dieser Grundstücksteile erfolgt.

Wechselwirkungen

Das Ziel der Stadt Zossen, seinen Markplatz attraktiv zu gestalten und Besucher und Bewohner zum Besuch und zum Verweilen anzuregen, erforderte es, eine Alternative für das Parken im Zentrum zu suchen.

Mit dem Bau und der Freigabe der Zentrumsumfahrung der Bundesstraße 96/246 entstanden zwischen der Umfahungstrasse und der Marktstraße Flächen, die für ein zentrumsnahes Parken geeignet waren. Dies planungsrechtlich abzusichern, führte zu dem Beschluß des Stadtrates den Bebauungsplan "Sanierungsgebiet Süd" aufzustellen.

Die Plangebietsflächen im Anschluß an die bebauten Bereiche an der Berliner Straße, der Marktstraße, Baruther Straße und Am Kietz stellten vor Planungsbeginn den Übergang in die Notteniederung dar.

Die Zentrumsumfahrung markiert nun eine neue Siedlungskante des Überganges zu dem Niederungsbereich. Somit konnte der Bereich zwischen Marktstraße und Zentrumsumfahrung in die Überlegungen zur Siedlungsentwicklung einbezogen werden. Das Ergebnis dieser Überlegungen ist im Bebauungsplan festgesetzt.

10.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

10.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen
Unter Pkt. 8.3.5 sind die Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen während der Bauphase beschrieben.

Zwischen der Emissionsquelle Zentrumsumfahrung und den durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten Bauflächen wurden private und öffentliche Grünflächen festgesetzt so daß ein Abstandsbereich entsteht.

Für neu zu errichtende Gebäude wurden Schalldämmmaße für die Wände und Gebäudeöffnungen festgesetzt, die für die Innenräume sicherstellen, daß die gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Durch die Schaffung von Parkmöglichkeiten abseits des Marktplatzes erhöht sich die Attraktivität des Zentrums von Zossen.

10.6.2 Art und Ausmaß der unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung tritt durch das Hinzukommen von Verkehrsflächen, die Möglichkeit der Bebauung von Grundstücken in der zweiten Reihe und durch die Anlage der beiden Parkplätze A und B eine Versiegelung bisher nicht bebauter Plangebietsflächen ein.

10.6.3 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Es wird der Erhalt und Neuanpflanzung von standorttypischen Laubbäumen und Sträuchern festgesetzt. Die mit dem Eingriff insgesamt erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen lassen sich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umsetzen.

Mit den Festsetzungen zur Größe der überbaubaren Grundstücksflächen und zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen wird sichergestellt, daß sich die zulässigen Bauten verträglich in ihre Umgebung einfügen.

10.6.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation (Bilanz)

Schutzgutbezogene Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung		
Schutzgut	Vermeidung	Ausgleich und Ersatz
Arten und Biotope		
Versiegelung und Überbauung von Lebensräumen mit geringer und mittlerer Bedeutung	Schutz von Gehölzen Standortauswahl in vorbelasteten Bereichen Reduzierung Bodenversiegelung und -verdichtung Verzicht auf Pestizideinsatz	Rückbau und Entsiegelung Begrünung öffentlicher Stellflächen Pflanzen von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Flächen Pflanzen von Obstbäumen
Boden		
Beeinträchtigung/allgemeine Störung von Lebensräumen mit geringer und sehr geringer Bedeutung	Standortauswahl in vorbelasteten Bereichen Reduzierung Bodenversiegelung und -verdichtung Verzicht auf Pestizideinsatz Verwendung sickerfähiger Materialien Zufahrten zu Baubereichen über bestehende Verkehrswege	Rückbau und Entsiegelung Begrünung öffentlicher Stellflächen Pflanzen von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Flächen Pflanzen von Obstbäumen
Wasser		
vollständiger Funktionsverlust von Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung	Standortauswahl in vorbelasteten Bereichen Reduzierung Bodenversiegelung und -verdichtung Verzicht auf Pestizideinsatz Verwendung sickerfähiger Materialien	Rückbau und Entsiegelung
Klima/Luft		
geringe Beeinträchtigung bzw. lokal begrenzt auf die intensiv versiegelten Bereiche	Standortauswahl in vorbelasteten Bereichen Reduzierung Bodenversiegelung und -verdichtung	Begrünung öffentlicher Stellflächen Pflanzen von Obstbäumen
Landschaftsbild		
deutliche Veränderung der typischen Strukturen der Ortsrandlage und des fließenden Überganges in die freie Landschaft	Standortauswahl in vorbelasteten Bereichen	Begrünung öffentlicher Stellflächen Pflanzen von Obstbäumen

- 10.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)
Die Überwachung der Auswirkungen der Planung umfaßt folgende Punkte in unterschiedlicher Zuständigkeit:
Landkreis Teltow-Fläming:
Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für Bauanträge sind die grünordnerischen Planfestsetzungen als Auflagen der Baugenehmigung beizufügen.
Die Kontrolle der Umsetzung dieser Planaufgaben erfolgt durch die zuständige Fachbehörde (Untere Naturschutzbehörde).
Ebenso ist die Einhaltung und Umsetzung der Festsetzungen zum Lärmschutz einer Kontrolle zu unterziehen.
Dies ist ebenfalls eine Aufgabe der zuständigen Fachbehörde beim Landkreis Teltow-Fläming.
Stadt Zossen:
Die Durchführung und Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen auf der öffentlichen Parkfläche und den beiden Stellplatzflächen obliegt dem Planaufsteller selbst, da er gleichzeitig auch Auftraggeber für diese Maßnahmen ist.
- 10.8 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtausführung der Planung

Es würde sich nördlich der Zentrumsumfahrung ein Nebeneinander von Gärten und Gartenbrachen einstellen.
Fehlende Parkplätze im Zentrum von Zossen und dadurch ausgelöster Parksuchverkehr würden zu einer stärkeren Verkehrsbelastung aller zentrumsnahen Bereiche führen.

10.9 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept orientiert sich weitestgehend an der bereits im Plangebiet vorhandenen Bebauung, so daß die Umsetzung des Planes gering konfliktbehaftet ist.

Bodenversiegelung

Im Plangebiet werden Flächen neu versiegelt. Dies betrifft überwiegend die Grundmoräneninsel, aber auch anmoorige Bereiche. Mit der Versiegelung werden alle Bodenfunktionen dauerhaft außer Kraft gesetzt.

Die Gegenüberstellung des Versiegelungsumfanges von Planungsbeginn mit dem Zustand nach Planumsetzung ergab, daß insgesamt eine Verringerung der Versiegelung eintritt.

In den Randbereichen ist, bedingt durch den Baustellenverkehr, Aufschüttungen und Bodenablagerungen mit erheblichen Störungen der Bodenfunktion zu rechnen. Gleichzeitig wirken diese Einflüsse negativ auf die angrenzenden Biotope und den Gebietswasserhaushalt.

Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes

Das Schutzgut Wasser wird mit dem Eingriff kaum beeinträchtigt. Störungen bei der Grundwasserneubildung und des Grundwasserabflusses sind vernachlässigbar gering. Ein kritischer Punkt ist die potentielle Grundwassergefährdung durch Schadstoffeinträge im ungeschützt liegenden Grundwasserleiter.

Beeinträchtigung des Mikroklimas

Die Umsetzung des Planes wird zu keiner nennenswerten Veränderung des bestehenden Mikroklimas führen.

Beeinträchtigung von Biotopen und Arten

Die geplanten Eingriffe betreffen keine im Land Brandenburg gefährdeten und geschützten Biotope.

Die Flächen, auf denen Neuversiegelungen verschiedenen Grades geplant sind, betreffen vor allen Dingen Gärten und Gartenbrachen. Da diese von zukünftigen Baumaßnahmen betroffen sind, fallen sie als wichtige Puffer- und Randbereiche aus und es vergrößert sich der Wirkungsbereich negativer Einflüsse der Siedlung auf die Umgebung.

10.10 Gesamtbeurteilung

Mit dem Bebauungsplan liegt eine sinnvolle, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gegenüber dem Ausgangszustand nicht übermäßig beeinträchtigende Planung vor. Mit den Festsetzungen des B-Planes kann durch Sanierungs- und Neubaumaßnahmen das Ortsbild in diesem Bereich erheblich verbessert werden. Zur sinnvollen Neugestaltung des Ortsrandes und des Siedlungsüberganges in die Landschaft werden entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen. Im Zuge der Verlagerung des Verkehrs aus der Innenstadt heraus, können im Zentrum der Stadt Zossen innerstädtische Bereiche mit hohen Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden.