

# Amtsblatt

## für die Stadt Zossen



17. Jahrgang

Zossen, 15. Juni 2020

Nr. 7

**Inhaltsverzeichnis zum Amtsblatt für die Stadt Zossen 22. Juni 2020**

Stadt Zossen mit ihren Ortsteilen: Glienick, Horstfelde, Schünow, Kallinchen, Lindenbrück Nächst  
Neuendorf, Nunsdorf, Schöneiche, Wünsdorf und Zossen  
und den bewohnten Gemeindeteilen: Werben, Zesch am See, Funkenmühle, Neuhof, Waldstadt, Da-  
bendorf

<b>1. Amtlicher Teil</b>	<b>Seite</b>
<b>Bekanntmachung von Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung am 27.05.2020</b>	<b>3 - 4</b>
<b>Auslegungsbekanntmachung Öffentliche Auslegung des Entwurfes der 3.1 Änderung des Flächennutzungs- planes für den Änderungsbereich „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ nach § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB)</b>	<b>5 - 11</b>
<b>Bebauungsplan "An der Trebbiner Landstraße" in Werben hier: Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB</b>	<b>6 - 15</b>
<b>Auslegungsbekanntmachung Erneute öffentliche Auslegung des ergänzten Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Berliner Allee/ Gutstedtstraße" nach § 4a (3) Baugesetzbuch (BauGB)</b>	<b>16 - 23</b>

15. Juni 2020



## Bekanntmachung

### In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen

am 27.05.2020

wurden folgende Beschlüsse gefasst:

---

Beschluss Nr.	Kurzinhalt
011/20	<p><b>Offenlagebeschluss für den Entwurf der Änderung 3.1 des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen im Bereich Berliner Allee/Gutstedtstraße im OT Wünsdorf</b></p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Den vorliegenden Entwurf der Änderung 3.1 des FNP im Bereich Berliner Allee/Gutstedtstraße zur Offenlage und deren ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt.</li></ol> <p>und</p> <ol style="list-style-type: none"><li>3. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange parallel zur Offenlage.</li></ol>
025/20	<p><b>Offenlagebeschluss für den Entwurf des Bebauungsplanes "An der Trebbiner Landstraße" im OT Glienick, GT Werben</b></p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Der Entwurf des Bebauungsplanes „An der Trebbiner Landstraße“, der Plan mit der Begründung, wird in der vorliegenden Form gebilligt.</li></ol> <p>und</p> <ol style="list-style-type: none"><li>2. Der Entwurf des Bebauungsplanes „An der Trebbiner Landstraße“ wird gemäß § 3 (2) BauGB für die Öffentlichkeitsbeteiligung im Rathaus ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgt ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Zossen. Parallel erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.</li></ol>

**028/20**

**Offenlagebeschluss zur erneuten Offenlage gemäß § 4a (3)  
BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Berliner  
Allee/ Gutstedtstraße" im OT Wünsdorf, GT Waldstadt**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. Der überarbeitete Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Berliner Allee/Gutstedtstraße“, der Plan mit der Begründung, wird in der vorliegenden Form gebilligt.

und

2. Der vorliegende überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes „Birkenhain“ wird gemäß § 3 (2) BauGB für die Öffentlichkeitsbeteiligung im Rathaus ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgt ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Zossen. Parallel erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Wiebke Schwarzweller  
Bürgermeisterin

**Auslegungsbekanntmachung  
Öffentliche Auslegung des Entwurfs der 3.1 Änderung des Flächennutzungsplans für den Änderungsbereich "Berliner Allee/ Gutstedtstraße" nach § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB)**

Der von den Stadtverordneten in der Sitzung vom 27.05.2020 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf der 3.1. Änderung zum Flächennutzungsplan für den Bereich der "Berliner Allee/ Gutstedtstraße" und der Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht mit Stand vom 21.02.2020 liegen

**vom 23.06.2020 bis einschließlich 24.07.2020**

**im Rathaus der Stadt Zossen, Marktplatz 20 in 15806 Zossen im Konferenzraum während der Sprechzeiten**

Mo	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr	und 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Die	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr	und 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Do	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr	und 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Fr	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr	
Sa	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr	(jeweils am 1. und 3. Samstag des Monats) aus.

*Ab 01.07.20: Die bis 16.00 Uhr und Fr nach Vereinbarung*

Ergänzend werden der Entwurf der 3.1. Änderung des Flächennutzungsplans und die Begründung einschließlich Umweltbericht in das Internet eingestellt. Die Unterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung sind, können während des o.g. Zeitraums unter <http://www.zossen.de/buerger/aktuell-planungsprojekte> eingesehen werden.

Gleichzeitig verweise ich auf das Landesportal <http://blp.brandenburg.de> als Informationsquelle

Die 3.1. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst das Eckgrundstück östlich der Berliner Allee und südlich der Gutstedtstraße in Zossen, Ortsteil Wünsdorf. Es soll statt einer gemischten Baufläche eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt werden.

Während der öffentlichen Auslegung besteht für jedermann Gelegenheit, sich über die allgemeinen Zwecke und Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Bedenken und Anregungen schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

Es wird gemäß § 3 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht wurden, aber hätte geltend gemacht werden können.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz. Sofern Sie ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben angeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches mit ausliegt.

**Folgende relevante Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und können während der Auslegungszeit eingesehen werden:**

Da aufgrund des Planungsfortschrittes zum Bebauungsplan (mehrfache Beteiligung der Öffentlichkeit hat bereits stattgefunden) konnte auf eine frühe Beteiligung zur 3.1. Änderung des Flächennutzungsplans ver-

zichtet werden. Da zur 3.1. Änderung des Flächennutzungsplans noch keine umweltbezogene Stellungnahmen vorliegen, werden die nachfolgenden umweltbezogenen Stellungnahmen, die im Rahmen des Bebauungsplans „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ abgegeben wurden, in das Verfahren zur 3.1. Änderung des Flächennutzungsplans eingestellt und werden öffentlich ausgelegt.

STELLUNGNAHMEN der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Berliner Allee/Gutstedtstraße

**1. Landkreis Teltow-Fläming Stellungnahmen vom 27.07.2017 und vom 02./08./09.05.2018 sowie 17./18.01.2019**

Schutzgut Kultur- und

Sachgüter: Es gibt keine Baudenkmale im Plangebiet. In unmittelbarer Umgebung (nördlich der Gutstedtstraße) befindet sich das Denkmal „Kaserne des Panzer-Regimentes Nr. 5“. Auf den Umgebungsschutz wird verwiesen. Es werden keine grundsätzlichen Bedenken zur geplanten Bebauung von der Denkmalbehörde vorgebracht. Es wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes beim Auffinden von Bodendenkmalen verwiesen

Schutzgut Boden: Verweis, dass Belastungen des Bodens aufgrund der militärischen Vornutzung nicht ausgeschlossen werden kann und dass mit Munitions- und Kampfmittelbelastung zu rechnen ist. Hinweis auf die Kompensierungsnotwendigkeit des Schutzgutes Boden (Versiegelung) durch geeignete und rechtlich gesicherte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Schutzgut Wasser: Forderung des Nachweises über die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung. Vermeidung von Gefährdungen des Grundwassers. Hinweis auf gesondertes Erlaubnis-verfahren nach Wassergesetz

Schutzgut Pflanzen: Verweis auf Biotopkartierung und Erfassung geschützter Biotope. Feststellung des Vorhandenseins einer fast vollständig mit Laubbäumen bewaldeten Fläche. Hinweis auf die Wirksamkeit der Baumschutzverordnung für Bäume außerhalb der Waldfläche. Hinweis auf den Alleenschutz im Bereich der Berliner Allee. Anwendung einer Fällzeitenregelung für Bäume und Sträucher. Hinweise auf den Umfang des Kompensationsbedarfs und Ersatzpflanzungen.

Schutzgut Tiere: Beachtung des Artenschutzes hinsichtlich europäischer Vogelarten und Fledermäusen. Hinweis auf notwendige Kontrolle des zu fällenden Baumbestandes auf Lebensstätten von Höhlenbrutvögeln und Fledermäusen. Hinweise auf Qualität und Quantität der erforderlichen Nisthilfen und den Abstimmungsbedarf mit der zuständigen Naturschutzbehörde.

**2. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Stellungnahmen vom 06.07.2017 und 20.04.2018 Schutzgut Kultur- und**

Sachgüter: Es sind keine Baudenkmale betroffen. Hinweis auf die gesetzlichen Bestimmungen beim Fund von Bodendenkmalen.

**3. Landesamt für Umwelt Brandenburg Stellungnahmen vom 20.07.2017, 04.05.2018, 31.07.2018 und 21.01.2019**

Schutzgut Wasser: Keine weiteren Hinweise

Schutzgut Mensch (Lärm): Das vorgelegte Schallgutachten wurde geprüft. Es wurde eingeschätzt, dass bei Berücksichtigung der vom Gutachter empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen und Hinweise (Lärmschutz des Anlieferbereichs des Verbrauchermarktes zur angrenzenden Wohnbebauung im Süden, Anordnung der Lüfter und zeitliche Einschränkung der Belieferung) die Planung als realisierbar angesehen werden kann. Neben den Festsetzungen im VBP wird die Sicherung im Durchführungsvertrag empfohlen. Die Einbeziehung der Nachtstunden (vor 6 und nach 22 Uhr) in die Bewertung wurde empfohlen.

**4. Landesbetrieb Forst Brandenburg Stellungnahmen vom 21.07.2017, 02.05.2018 und 16.01.2019**

Schutzgut Boden, Wasser

Luft, Pflanzen, Tiere: Hinweis, dass sich im Plangebiet Wald befindet mit einer entsprechenden Bedeutung für den Naturhaushalt, die Pflanzen- und Tierwelt sowie natürliche Bodenfunktion und das Landschaftsbild. Verweis auf forstrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplans. Hinweise auf die Waldfunktionskartierung als neue Grundlage für die Bewertung der Waldumwandlung und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Qualität und den Umfang der Kompensationsmaßnahmen. Forderung der vertraglichen Sicherung der Waldumwandlungsmaßnahmen.

**5. Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“ Stellungnahmen vom 04.07.2017, 18.04.2018 und 17.12.2018**

Schutzgut Wasser: Es sind keine Gewässer II. Ordnung betroffen.

**6. KMS Zweckverband Komplexsanierung Mittlerer Süden Stellungnahmen vom 11.07.2017 und 17.04.2018**

Schutzgut Wasser: Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermengen.

**GUTACHTEN**

**1. Umweltbericht zur 3.1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ in Zossen, OT Wünsdorf als Bestandteil der Begründung;**

**Folgender Inhalt ist Bestandteil des Umweltberichtes**

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Schutzgut Mensch

Immissionsschutz: Das Plangebiet ist aufgrund der Lage inmitten des Siedlungsbereichs insbesondere durch Verkehrslärm vorbelastet.

Altlasten: Hinweise auf Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor. Eine Gefährdung kann im Ergebnis der Untersuchungen ausgeschlossen werden.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Vegetation und Biotope: Beschreibung der Potentielle Natürliche Vegetation (PNV), Erfassung und Bewertung der vorhandenen Vegetation und Biotoptypen, überwiegende Waldnutzung mit Strauch und Krautschicht sowie Einzelbäume mit Bedeutung für den Artenschutz. Versiegelte Flächen ohne besondere Bedeutung.

Faunistische Artenausstattung und Bewertung:

Die Artengruppen Vögel und Fledermäuse wurden aktuell erfasst, da diese für das Plangebiet relevant sind. Für alle übrigen Artengruppen erfolgte eine Potenzialanalyse zu deren Vorkommen im Plangebiet. Für zahlreiche Arten können ohne eine vertiefende Darstellung Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden, da diese nicht vorkommen bzw. keine Betroffenheit auslösen.

Brutvögel: Insgesamt wurden 19 Brutvogelarten mit insgesamt 39 Brutpaaren festgestellt, die nach BNatSchG = Schutzstatus gemäß § 7 BNatSchG b= besonders geschützt sind.

Fledermäuse: Es wurden in der Umgebung des Plangebietes nur jagende Fledermäuse festgestellt. Aufgrund des reichlichen Angebots an Höhlen bzw. Baumrissen ist das Vorkommen von Fledermäusen aber nicht auszuschließen, da Sommerquartiere oft nur wenige Tage genutzt werden.

Festsetzungen von geeigneten Vermeidungsmaßnahmen im Sinne des besonderen Artenschutzes.

Schutzgebiete

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile sowie geschützte Biotope und Alleen sind von der Planung nicht betroffen. Die Allee an der Berliner Straße wird durch die Planung nicht tangiert, da die Erschließung der Einzelhandelsstandorte über die Gutstedtstraße erfolgt.

Schutzgut Boden

Im Plangebiet wurde eine 0,5 – 2 m mächtige künstliche Auffüllung (Bauschuttanteile von 15-70%) festgestellt. Das Plangebiet ist anthropogen überprägt. Altlasten konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Die im Rahmen der Bodenuntersuchungen festgestellten Bodenverunreinigungen sind vermutlich auf die Bauschuttauffüllung zurückzuführen.

Schutzgut Wasser

Keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Flurabstand liegt zwischen 10 – 20 m. Aufgrund des großen Flurabstands ist der erste Grundwasserleiter gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Außerhalb von Trinkwasserschutz-zonen und weist keine besondere Bedeutung für die langfristige Sicherung von Trinkwasservorkommen auf.

Schutzgut Klima / Lufthygiene

Klima: Das Plangebiet gehört mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von ca. 540 – 564 mm zu den trockensten Gebieten im Stadtgebiet mit relativ geringer Luftfeuchtigkeit.

Das Januarmittel liegt bei -1°C, das Julimittel bei 19°C. Die durchschnittliche Dauer der frostfreien Periode beträgt 180 Tage. Es wehen überwiegend westliche Winde.



Lufthygiene: Das Plangebiet liegt in einem Siedlungsbereich mit hohem Durchgrünungsgrad und mittlerer klimatischer Belastung und auf den angrenzenden Flächen befinden sich keine nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen. Durch die Verkehrsimmissionen besteht unmittelbar angrenzend an die Berliner Allee im Plangebiet eine erhöhte lufthygienische Vorbelastung.

Aufgrund der Lage im durchgrüneten Siedlungsraum ist im Ortszentrum von Wünsdorf ein gegenüber Freilandverhältnissen nur mäßig belastetes Klima anzutreffen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Ortsbild im stark durchgrüneten Siedlungsbereich des OT Wünsdorf wird geprägt durch straßenbegleitende Bebauung mit hohem Grünanteil auf Baugrundstücken und den mosaikartigen eingestreuten Waldflächen auf unbebauten Grundstücken. Das Siedlungsgebiet weist einen mittleren Erlebniswert auf. Das Schutzgut Landschaftsbild weist aufgrund seiner naturnahen Ausprägung mit Waldbestand eine mittlere Landschaftsbildqualität auf. Sichtbeziehungen und Ausblicke bestehen aufgrund der Lage innerhalb eines Siedlungsgebietes nicht. Für die Erholungsnutzung haben die kleinen, kaum zugänglichen Waldflächen nur eine untergeordnete Bedeutung.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Zu den Kulturgütern zählen Boden-, Bau- und Gartendenkmäler. Für die Existenz dieser Kulturgüter innerhalb des Plangebietes gibt es keine Anhaltspunkte. Als Sachgut ist der Holzwert des Waldes zu benennen. Wechselwirkungen zwischen den vorher genannten Schutzgütern

Es handelt sich um typische Wechselwirkungen eines vom Menschen bereits überwiegend überformten Gebietes, so dass gesonderte Darstellungen dazu im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht erfolgen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Es werden für die Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm), Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter Prognosen der Entwicklung des Umweltzustandes erstellt sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorher genannten Schutzgütern ermittelt.

Durch den Bebauungsplan werden Umweltauswirkungen vorbereitet in Form von Biotopverlusten, Habitatverlusten, Bodenversiegelungen, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und Verlusten an Sachgütern. Wechselwirkungen mit Bedeutung für die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke der Natura-2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG sind aufgrund der bestehenden Abstände zu den nächstgelegenen Schutzgebieten nicht zu erwarten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter werden festgesetzt bzw. vertraglich geregelt.

Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Mit der FNP-Änderung werden voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen vorbereitet in Form von Biotopverlusten, Habitatverlusten, Bodenversiegelungen, Lärm- und Staubemissionen, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und Verlusten an Sachgütern.

Inanspruchnahme der auf der Änderungsfläche bestehenden Waldfläche wird nach dem Landeswaldgesetz ausgeglichen. Dies erfolgt durch eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1. Zusätzlich erfolgt eine ökologische Waldverbesserung durch Aufwertung von Waldbeständen im Verhältnis 1:1,5. Da Flächen hierzu in Zossen nicht zur Verfügung standen wurden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geeignete Flächen im Naturraum „Mittlere Mark“ gesichert. Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den Vegetationsverlust kann darauf angerechnet werden.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die Aufwertung von Bodenfunktionen im zertifizierten Flächenpool „Grenzelmiesen“ der Flächenagentur Brandenburg GmbH kompensiert. Mit der Maßnahme wird eine Aufwertung der Bodenfunktion durch Extensivierung der Bodennutzung (Umwandlung Intensivgrünland in Extensivgrünland) und eine Wiedervernässung auf einer Fläche von ~1,5 ha durchgeführt. Mit der Maßnahme ist der Eingriff in das Schutzgut Boden vollständig kompensiert.

Auf Grund der Ergebnisse der Umweltprüfung ist zu erkennen, dass die FNP-Änderung selbst keine erheblichen Umweltauswirkungen unmittelbar bewirkt, jedoch Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Diese können durch geeignete Maßnahmen vermieden, verringert bzw. ausgeglichen werden, wobei die Ausgleichsmaßnahmen grundsätzlich außerhalb des Gemeindegebietes von Zossen erfolgen werden und insofern im Flächennutzungsplan nicht entsprechend dargestellt werden können. Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt durch vertragliche Vereinbarungen.

Zum Abschluss der Umweltprüfung der FNP-Änderung ist einzuschätzen, dass die voraussichtlich absehbaren erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelbar und eingrenzbar sind, deren Wirkung vermieden, vermindert und an anderer Stelle ausgeglichen werden kann und dass letztendlich von der Pla-

nung insgesamt keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die die Entwicklung einer „Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Einzelhandel“ unmöglich machen

**2. Brutvogelkartierung und Kartierung von Höhlen und Gebäuden auf Höhlen- und Gebäudebrüter, potentielle Sommerquartiere von Fledermäusen; April – Juni 2017**

Ausgehend von der Gebietsbeschreibung und Darlegung der Untersuchungsmethoden erfolgte eine Brutvogelkartierung und die Kartierung von Baumhöhlen und Stammrissen, potentielle Sommerquartiere von Fledermäusen. Im Ergebnisse wurden 19 Brutvogelarten (Amsel, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Elster, Fitis, Grauschnäpper, Kernbeißer, Kleiber, Kohlmeise, Mönchs-grasmücke, Nachtigall, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Star, Stieglitz, Sumpf-meise, Waldbaumläufer) und 11 Gastvogelarten zur Nahrungsaufnahme ermittelt.

Es wurden Baumhöhlen und Stammrisse als Brutplätze für Höhlenbrüter und mögliche Sommerquartiere von Fledermäusen an 11 Bäumen erfasst. Es gibt auch keine indirekten Hinweise auf Fledermäuse wie Kot am Höhleneingang oder Verschmutzungen. Lediglich in der Umgebung wurden bei den Nachtkartierungen jagende Fledermäuse beobachtet.

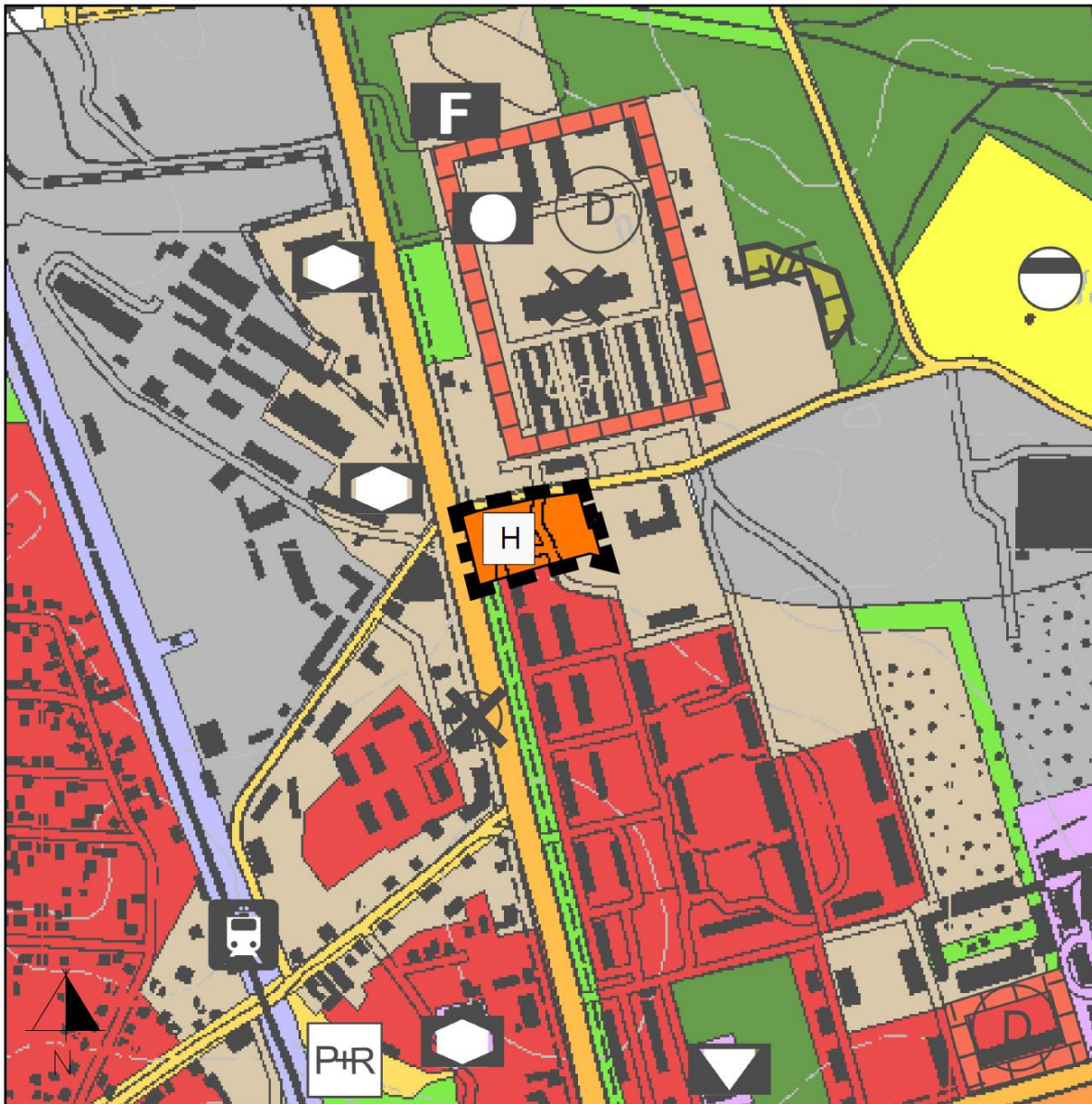
Nach Betrachtung des Untersuchungsgebietes für das Plangebiet als Lebensraum für Vögel und als Lebensraum für Fledermäuse und Höhlenbrüter wurden mögliche Kompensationsmaßnahmen (Anbringen von Nist- und Brutkästen für potentiell betroffene Vögel und für potentiell betroffene Fledermäuse in unterschiedlicher Ausführung dargelegt.

**3. Voruntersuchung Nr. 18818-VU zur Schallimmission ausgehend vom geplanten Verbrauchermarkt am Standort Berliner Allee/Gutstedtstraße in 15806 Zossen OT Wünsdorf, 04.09.2018**

Aus den Berechnungsergebnissen der Voruntersuchung kann abgeleitet werden, dass ein Betrieb des geplanten Einzelhandels im Plangebiet entsprechend der zugrunde gelegten Ausgangsdaten und -bedingungen grundsätzlich unter Beachtung verschiedener Voraussetzungen möglich ist.

Wiebke Schwarzweller  
Bürgermeisterin

Anlage



Änderungsbereich "Berliner Allee / Gutstedtstraße"

**Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**



Sonderbaufläche  
- Einzelhandel

**Bebauungsplan "An der Trebbiner Landstraße" in Werben  
hier: Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung Zossen hat am 07. Oktober 2015 die Aufstellung und am 27.05.2020 die Offenlage des Bebauungsplanes „An der Trebbiner Landstraße“ im Gemeindeteil Werben des Ortsteils Glienick beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Umfang von ca. 1,64ha Größe geht aus dem anliegenden Übersichtsplan hervor.

Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht mit Stand vom 21.02.2020 liegen

**vom 23.06.2020 bis einschließlich 24.07.2020**

**im Rathaus der Stadt Zossen, Marktplatz 20 in 15806 Zossen im Konferenzraum während der Sprechzeiten**

Mo	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr	und 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Die	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr	und 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Do	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr	und 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Fr	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr	
Sa	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr	(jeweils am 1. und 3. Samstag des Monats) aus.

*Ab 01.07.20: Die bis 16.00 Uhr und Fr nach Vereinbarung*

Die Unterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung sind, können während des o. g. Zeitraums unter

<http://www.zossen.de/buerger/aktuell-planungsprojekte> eingesehen werden.

Gleichzeitig verweise ich auf das Landesportal <http://blp.brandenburg.de> als Informationsquelle.

Während der öffentlichen Auslegung besteht für jedermann Gelegenheit, sich über die allgemeinen Zwecke und Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Bedenken und Anregungen schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

Es wird gemäß § 3 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht wurden, aber hätte geltend gemacht werden können.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz. Sofern Sie ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben angeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches mit ausliegt.

**Erläuterung der Planungsziele:**

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, Teile der am Ortsausgang von Werben gelegenen, und über die dortige Trebbiner Landstraße erschlossenen Flurstücke (Gemarkung Glienick, Flur 1 Flst. 122 und 123) als Wohnbaufläche zu entwickeln. Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) soll dem örtlichen Bedarf an Wohnraum nachgekommen werden. Die im B-Plan ebenfalls festgesetzten, privaten Grünflächen dienen der Gartennutzung und Tierhaltung. Die Erschließung der Flächen erfolgt einerseits über eine parallel zur Trebbiner Landstraße verlaufende, private Anwohnerstraße, andererseits binden einige Grundstücke auch direkt an die Trebbiner Landstraße an.

Aufgrund der positiven Wachstumsprognosen, was die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Zossen einschl. Ihres Umfeldes als Mittelzentrum angeht, hatte die Stadtverordnetenversammlung in ihrem aktuell gültigen Flächennutzungsplan vom Juni 2018 die o. g. Flächen bereits entsprechend ausgewiesen. Mit der Ausweisung im FNP wurde gleichwohl den Zielen des LEP HR (Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg), „neue Siedlungsflächen ... an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen...“, Rechnung getragen.

#### **Arten und Inhalte umweltrelevanter Informationen:**

Folgende umweltrelevante Informationen sind für den Entwurf des Umweltberichtes (Stand: 28.02.2020) verfügbar:

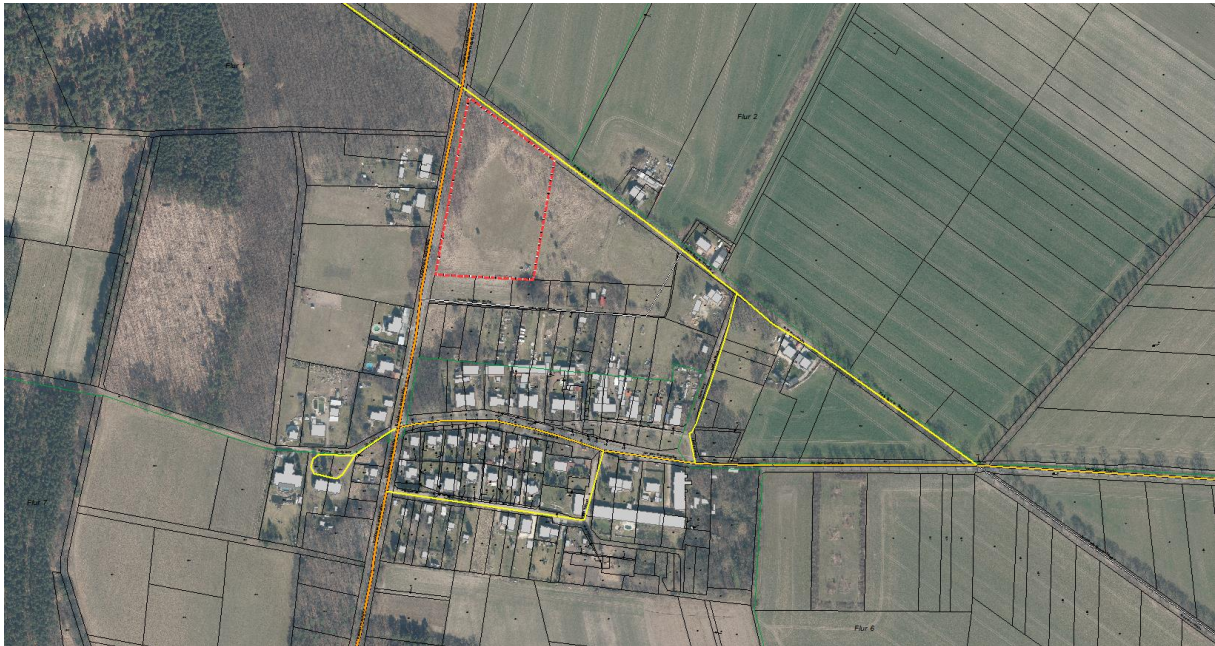
- Landschaftsrahmenplan LRP für den Landkreis Teltow - Fläming (Planstand 2010)
- Landschaftsplan der Stadt Zossen (Planungsstand der Genehmigung: Sep. 2018)
- Umweltbericht als Teil der Begründung (Kap. 4) mit Erhebungen zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild / Erholung, Arten und Lebensgemeinschaften / Schutzgebiete, Mensch / Kultur und Sachgüter und deren Wechselwirkungen, der Bewertung der Eingriffe in die Schutzgüter (vor allem Boden, Biotope, Bäume) und deren Kompensation
- Bericht der zoologischen Erfassungen und artenschutzfachliche Prüfung bezügl. Fledermaus und Avifauna sowie Reptilien und weiterer relevanter Artengruppen (Stände 27.06.2016 und 04.10.2016).

Folgende umweltbezogene Stellungnahmen der Fachbehörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (nach § 3 Abs. 1 BauGB) abgegeben:

- **Landesamt für Umwelt, Abt. Technischer Umweltschutz (Schreiben v. 19.06.2017):** *Immissionschutz:* Unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen stellt das LfU die Art der baulichen Nutzung auf ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO ab. Es ist ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen und nachzuweisen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 dem Schutzstatus in einem reinen Wohngebiet entsprechen können. Die Betrachtung der planungsrelevanten Umweltauswirkungen, insbesondere zu den vorhandenen und zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter, wird als unzureichend erachtet. Die Vorlage des Umweltberichtes wird erwartet. Den Anregungen hinsichtlich Schallschutzgutachten wurde gefolgt. Auf Basis der Verkehrsprognosen des Landesbetrieb Straßenwesen, wurde der maßgeblichen Außenlärmpegels berechnet, deren Ergebnisse im Bebauungsplan in Form der Festsetzung von Außenpegelbereichen einfließen. *Wasserwirtschaft:* Das LfU gibt weiterhin Hinweise für den noch zu erstellenden Umweltbericht hinsichtlich der Gefahrenpotenziale für die Wasserwirtschaft (insbes. Grundwasser und Versickerung von Niederschlagswasser). Den Hinweisen hinsichtlich Erstellung eines Umweltberichtes wurde gefolgt.
- **Gemeinsame Landesplanungsabteilung (Schreiben v. 16.06.2017), Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (Schreiben v. 19.06.2017):** Hinweise zum Grundsatz des Siedlungsanschlusses. Diesen Hinweisen wurde mit der entsprechenden Ausweisung von Wohnbauflächen im Zuge der 2. Änderung des FNP's der Stadt Zossen gefolgt. GL sieht damit keine Abweichung mehr vom Grundsatz der geforderten Siedlungsentwicklung (siehe Schreiben v 23.01.2020).
- **Landkreis Teltow Fläming (Schreiben v. 21.06.2017):** Hinweise bezüglich der Lage des Vorhabengebietes außerhalb des „Vorzugsraumes Siedlung“. Umgang mit diesen Hinweisen: siehe oben. Die untere Abfallwirtschaftsbehörde gibt Hinweise zur Abfallentsorgung auf dem Grundstück (Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen). Diesen Hinweisen wird mit dem vorliegenden Entwurf gefolgt.

- **Landkreis Teltow Fläming Untere Wasserbehörde (Schreiben v. 27.06.2017):** Die UWB gibt Hinweise zur geplanten Änderung des Wasserschutzgebietes Groß Schulzendorf sowie zu den damit einhergehenden Restriktionen hinsichtlich der geplanten Bebauung (Möglichkeiten der Versagung von Genehmigungen für bauliche Anlagen, Bodenversiegelung, Entsorgung Niederschlagswasser). Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im vorliegenden Umweltbericht behandelt.
- **Landkreis Teltow-Fläming Untere Naturschutzbehörde (Schreiben v. 27.06.2017):** Bedenken hinsichtlich vermeidbarer Eingriffe in den Kronenbereich geschützter Alleebäume nach § 29 Abs. 3 BNatSchG. Nach Vor Ort Abstimmung mit der UNB v. 20.12.2018 wird diesen Hinweisen durch eine entsprechende Verlagerung der Grundstückerschließungen (insbesondere bezüglich der privaten Anwohnerstraße) im vorliegenden B-Plan Entwurf Rechnung getragen. Den sonstigen Hinweisen bspw. zur Notwendigkeit der Erarbeitung eines Umweltberichtes und einer Biotopkartierung wurde mit der Erarbeitung und Integration dieser Leistungen in den B-Plan nachgekommen. Der Anregung hinsichtlich zusätzlicher Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes kann mit Hinweis auf fehlende Nachvollziehbarkeit/ Rechtsgrundlage nicht gefolgt werden.
- **Oberförsterei Wünsdorf (Schreiben v. 15.06.2017):** Von dem Vorhaben ist Wald im Sinne des LWaldG betroffen. Mit Hinweis auf die Unvereinbarkeit des Vorhabens mit den „Zielen“ der Raumordnung (hier: Regionalplan Havelland-Fläming) wird die erforderliche Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart nicht in Aussicht gestellt. Dieser Argumentation kann seitens des Vorhabenträgers nicht gefolgt werden, da es sich bei den genannten Festlegungen des Regionalplanes einerseits um „Grundsätze“ und nicht um eventuell versagensrelevante „Ziele“ (nach § 8 (2) Satz 1 LWaldG) der Raumordnung handelt, diese Grundsätze hinsichtlich des Versagungsstatbestandes demnach keine Rechtskraft entfalten. Andererseits ist der Regionalplan Havelland-Fläming laut höchststrichterlichem Beschluss des OVG v. 21.03.2019 unwirksam. Darüber hinaus gehende Bedenken gegenüber der Planung werden nicht geäußert. Zur Erlangung der Waldumwandlungsgenehmigung bietet der Vorhabenträger Ersatzaufforstungsflächen auf eigenem Grund und Boden (ebenfalls Flurstück 123) an. Die entsprechende Erstaufforstungsgenehmigung liegt mit Bescheid v. 07.06.2019 bereits vor.

Wiebke Schwarzweller  
Bürgermeisterin



Lage des Plangebietes

**Auslegungsbekanntmachung  
Erneute öffentliche Auslegung des ergänzten Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
"Berliner Allee/ Gutstedtstraße" nach § 4a (3) Baugesetzbuch (BauGB)**

Der von den Stadtverordneten in der Sitzung vom 27.05.2020 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplanes "Berliner Allee/ Gutstedtstraße" und der Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht mit Stand vom 03.03.2020 liegen

**vom 23.06.2020 bis einschließlich 24.07.2020**

**im Rathaus der Stadt Zossen, Marktplatz 20 in 15806 Zossen im Konferenzraum während der Sprechzeiten**

Mo	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr	und 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Die	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr	und 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Do	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr	und 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Fr	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr	
Sa	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr (jeweils am 1. und 3. Samstag des Monats) aus.	

*Ab 01.07.2020: Die bis 16.00 Uhr und Fr nach Vereinbarung*

Ergänzend werden der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung einschließlich Umweltbericht in das Internet eingestellt. Die Unterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung sind, können während des o.g. Zeitraums unter <http://www.zossen.de/buerger/aktuell-planungsprojekte> eingesehen werden.

Gleichzeitig verweise ich auf das Landesportal <http://blp.brandenburg.de> als Informationsquelle

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst das Eckgrundstück südlich der Gutstedtstraße und östlich der Berliner Allee im Ortsteil Wünsdorf, in der Gemarkung Zehrendorf, Flur 15 sowie Teilflächen der Gutstedtstraße und der Verbindungsstraße zum Glashüttenring. Betroffen sind die Flurstücke 272 - 282, 625, 626 und 465 sowie die Straßenflächen der Gutstedtstraße (Flurstück 622 teilweise, 273 und 47) und der Verbindungsstraße (Flurstück 283), wie in der Anlage markiert.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Planungsziele verfolgt:

Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung und eines sonstigen Einzelhandelsbetriebes sowie die dafür erforderliche Verlegung der Anliegerstraße zwischen der Gutstedtstraße und dem Glashüttenring.

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht, der von den Stadtverordneten am 12.12.2018 beschlossen wurde, wurde erneute vom 02.01.2019 bis 18.01.2019 offengelegt. Mit Schreiben vom 14.12.2018 erfolgte die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Nach Auswertung der Stellungnahmen wurde der Satzungsbeschluss am 13.03.2019 gefasst, wobei Änderungen in Begründung/Umweltbericht, insbesondere zu Kompensationsmaßnahmen mit beschlossen wurden. Diese geänderten Kompensationsmaßnahmen, die nach der Offenlage und Behördenbeteiligung erfolgten, bedürfen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Um einen rechtssicheren Bebauungsplan zu erhalten, soll nun dieser Schritt nachgeholt werden.

Die Unterlagen sollen gemäß § 4a (3) BauGB erneut ausgelegt und die betroffenen Behörden unterrichtet bzw. beteiligt werden.

Die Änderungen beziehen sich auf die Begründung einschließlich des Umweltberichtes insbesondere zu den Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Stadtgebiets.

Während der öffentlichen Auslegung besteht für jedermann Gelegenheit, sich über die allgemeinen Zwecke und Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.



Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Bedenken und Anregungen schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz. Sofern Sie ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben angeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches mit ausliegt.

**Folgende relevante Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und können während der Auslegungszeit eingesehen werden:**

STELLUNGNAHMEN der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**1. Landkreis Teltow-Fläming Stellungnahmen vom 27.07.2017 und vom 02./08./09.05.2018 sowie vom 17./18.01.2019**

Schutzgut Kultur- und

Sachgüter:

Es gibt keine Baudenkmale im Plangebiet. In unmittelbarer Umgebung (nördlich der Gutstedtstraße) befindet sich das Denkmal „Kaserne des Panzer-Regimentes Nr. 5“. Auf den Umgebungsschutz wird verwiesen. Es werden keine grundsätzlichen Bedenken zur geplanten Bebauung von der Denkmalbehörde vorgebracht. Es wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes beim Auffinden von Bodendenkmalen verwiesen

Schutzgut Boden:

Verweis, dass Belastungen des Bodens aufgrund der militärischen Vornutzung nicht ausgeschlossen werden kann und dass mit Munitions- und Kampfmittelbelastung zu rechnen ist. Hinweis auf die Kompensierungsnotwendigkeit des Schutzgutes Boden (Versiegelung) durch geeignete und rechtlich gesicherte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Schutzgut Wasser:

Forderung des Nachweises über die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung. Vermeidung von Gefährdungen des Grundwassers. Hinweis auf gesondertes Erlaubnis-verfahren nach Wassergesetz

Schutzgut Pflanzen:

Verweis auf Biotopkartierung und Erfassung geschützter Biotope. Feststellung des Vorhandenseins einer fast vollständig mit Laubbäumen bewaldeten Fläche. Hinweis auf die Wirksamkeit der Baumschutzverordnung für Bäume außerhalb der Waldfläche. Hinweis auf den Alleenschutz im Bereich der Berliner Allee. Anwendung einer Fällzeitenregelung für Bäume und Sträucher. Hinweise auf den Umfang des Kompensationsbedarfs und Ersatzpflanzungen.

Schutzgut Tiere:

Beachtung des Artenschutzes hinsichtlich europäischer Vogelarten und Fledermäusen. Hinweis auf notwendige Kontrolle des zu fällenden Baumbestandes auf Lebensstätten von Höhlenbrutvögeln und Fledermäusen. Hinweise auf Qualität und Quantität der erforderlichen Nisthilfen und den Abstimmungsbedarf mit der zuständigen Naturschutzbehörde.

**2. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Stellungnahmen vom 06.07.2017, 20.04.2018 und 18.12.2018**

Schutzgut Kultur- und

Sachgüter:

Es sind keine Baudenkmale betroffen. Hinweis auf die gesetzlichen Bestimmungen beim Fund von Bodendenkmalen.

**3. Landesamt für Umwelt Brandenburg Stellungnahmen vom 20.07.2017, 04.05.2018, 31.07.2018 und 21.01.2019**

Schutzgut Wasser: Keine weiteren Hinweise

Schutzgut Mensch (Lärm): Es wird zur Sicherung einer optimalen Nutzung des geplanten Vorhabens einerseits und einen hinreichenden Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen andererseits, wird empfohlen, die durch den Betrieb der großflächigen Einzelhandelseinrichtung zu erwartenden Schallimmissionen (unter Berücksichtigung der Vorbelas-

tung) bereits im Rahmen des vorhabenbezogenen Planverfahrens zu prognostizieren und zu bewerten.

Das vorgelegte Schallgutachten wurde geprüft. Es wurde eingeschätzt, dass bei Berücksichtigung der vom Gutachter empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen und Hinweise (Lärm-schutz des Anlieferbereichs des Verbrauchermarktes zur angrenzenden Wohnbebauung im Süden, Anordnung der Lüfter und zeitliche Einschränkung der Belieferung) die Planung als realisierbar angesehen werden kann. Neben den Festsetzungen im VBP wird die Sicherung im Durchführungsvertrag empfohlen. Die Einbeziehung der Nachtstunden (vor 6 und nach 22 Uhr) in die Bewertung wurde empfohlen.

#### **4. Landesbetrieb Forst Brandenburg Stellungnahmen vom 21.07.2017, 02.05.2018 und 16.01.2019**

Schutzgut Boden, Wasser

Luft, Pflanzen, Tiere: Hinweis, dass sich im Plangebiet Wald befindet mit einer entsprechenden Bedeutung für den Naturhaushalt, die Pflanzen- und Tierwelt sowie natürliche Bodenfunktion und das Landschaftsbild. Verweis auf forstrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplans. Hinweise auf die Waldfunktionskartierung als neue Grundlage für die Bewertung der Waldumwandlung und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Qualität und den Umfang der Kompensationsmaßnahmen. Forderung der vertraglichen Sicherung der Waldumwandlungsmaßnahmen.

#### **5. Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“ Stellungnahmen vom 04.07.2017, 18.04.2018 und 17.12.2018**

Schutzgut Wasser: Es sind keine Gewässer II. Ordnung betroffen.

#### **6. KMS Zweckverband Komplexsanierung Mittlerer Süden Stellungnahmen vom 11.07.2017 und 17.04.2018**

Schutzgut Wasser: Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermengen.

### **GUTACHTEN**

#### **1. Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ in Zossen als Bestandteil der Begründung;**

#### **Folgender Inhalt ist Bestandteil des Umweltberichtes**

##### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

##### Schutzgut Mensch

Immissionsschutz: Das Plangebiet ist aufgrund der Lage inmitten des Siedlungsbereichs insbesondere durch Verkehrslärm vorbelastet.

Altlasten: Hinweise auf Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor. Eine Gefährdung kann im Ergebnis der Untersuchungen ausgeschlossen werden.

##### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Vegetation und Biotope: Beschreibung der Potentielle Natürliche Vegetation (PNV), Erfassung und Bewertung der vorhandenen Vegetation und Biotoptypen, überwiegende Waldnutzung mit Strauch und Krautschicht sowie Einzelbäume mit Bedeutung für den Artenschutz. Versiegelte Flächen ohne besondere Bedeutung.

##### Faunistische Artenausstattung und Bewertung:

Die Artengruppen Vögel und Fledermäuse wurden aktuell erfasst, da diese für das Plangebiet relevant sind. Für alle übrigen Artengruppen erfolgte eine Potenzialanalyse zu deren Vorkommen im Plangebiet. Für zahlreiche Arten können ohne eine vertiefende Darstellung Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden, da diese nicht vorkommen bzw. keine Betroffenheit auslösen.

Brutvögel: Insgesamt wurden 19 Brutvogelarten mit insgesamt 39 Brutpaaren festgestellt, die nach BNatSchG = Schutzstatus gemäß § 7 BNatSchG b= besonders geschützt sind.

Fledermäuse: Es wurden in der Umgebung des Plangebietes nur jagende Fledermäuse festgestellt. Aufgrund des reichlichen Angebots an Höhlen bzw. Baumrissen ist das Vorkommen von Fledermäusen aber nicht auszuschließen, da Sommerquartiere oft nur wenige Tage genutzt werden.

Festsetzungen von geeigneten Vermeidungsmaßnahmen im Sinne des besonderen Artenschutzes.

### Schutzgebiete

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile sowie geschützte Biotope und Alleen sind von der Planung nicht betroffen. Die Allee an der Berliner Straße wird durch die Planung nicht tangiert, da die Erschließung der Einzelhandelsstandorte über die Gutstedtstraße erfolgt.

### Schutzgut Boden

Im Plangebiet wurde eine 0,5 – 2 m mächtige künstliche Auffüllung (Bauschuttanteile von 15-70%) festgestellt. Das Plangebiet ist anthropogen überprägt. Altlasten konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Die im Rahmen der Bodenuntersuchungen festgestellten Bodenverunreinigungen sind vermutlich auf die Bauschuttauffüllung zurückzuführen.

### Schutzgut Wasser

Keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Flurabstand liegt zwischen 10 – 20 m. Aufgrund des großen Flurabstands ist der erste Grundwasserleiter gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Außerhalb von Trinkwasserschutz-zonen und weist keine besondere Bedeutung für die langfristige Sicherung von Trinkwasservorkommen auf.

### Schutzgut Klima / Lufthygiene

Klima: Das Plangebiet gehört mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von ca. 540 – 564 mm zu den trockensten Gebieten im Stadtgebiet mit relativ geringer Luftfeuchtigkeit.

Das Januarmittel liegt bei -1°C, das Julimittel bei 19°C. Die durchschnittliche Dauer der frostfreien Periode beträgt 180 Tage. Es wehen überwiegend westliche Winde.

Lufthygiene: Das Plangebiet liegt in einem Siedlungsbereich mit hohem Durchgrünungsgrad und mittlerer klimatischer Belastung und auf den angrenzenden Flächen befinden sich keine nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen. Durch die Verkehrsimmissionen besteht unmittelbar angrenzend an die Berliner Allee im Plangebiet eine erhöhte lufthygienische Vorbelastung.

Aufgrund der Lage im durchgrüneten Siedlungsraum ist im Ortszentrum von Wünsdorf ein gegenüber Freilandverhältnissen nur mäßig belastetes Klima anzutreffen.

### Schutzgut Landschaftsbild

Das Ortsbild im stark durchgrüneten Siedlungsbereich des OT Wünsdorf wird geprägt durch straßenbegleitende Bebauung mit hohem Grünanteil auf Baugrundstücken und den mosaikartigen eingestreuten Waldflächen auf unbebauten Grundstücken. Das Siedlungsgebiet weist einen mittleren Erlebniswert auf. Das Schutzgut Landschaftsbild weist aufgrund seiner naturnahen Ausprägung mit Waldbestand eine mittlere Landschaftsbildqualität auf. Sichtbeziehungen und Ausblicke bestehen aufgrund der Lage innerhalb eines Siedlungsgebietes nicht. Für die Erholungsnutzung haben die kleinen, kaum zugänglichen Waldflächen nur eine untergeordnete Bedeutung.

### Kultur- und sonstige Sachgüter

Zu den Kulturgütern zählen Boden-, Bau- und Gartendenkmäler. Für die Existenz dieser Kulturgüter innerhalb des Plangebietes gibt es keine Anhaltspunkte. Als Sachgut ist der Holzwert des Waldes zu benennen. Wechselwirkungen zwischen den vorher genannten Schutzgütern

Es handelt sich um typische Wechselwirkungen eines vom Menschen bereits überwiegend überformten Gebietes, so dass gesonderte Darstellungen dazu im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht erfolgen.

### Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Es werden für die Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm), Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter Prognosen der Entwicklung des Umweltzustandes erstellt sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorher genannten Schutzgütern ermittelt.

Durch den Bebauungsplan werden Umweltauswirkungen vorbereitet in Form von Biotopverlusten, Habitatverlusten, Bodenversiegelungen, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und Verlusten an Sachgütern. Wechselwirkungen mit Bedeutung für die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke der Natura-2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG sind aufgrund der bestehenden Abstände zu den nächstgelegenen Schutzgebieten nicht zu erwarten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter werden festgesetzt bzw. vertraglich geregelt.

### Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen der Planung sind zu erwarten: Der planbedingte Verlust von ca. 7.651 m<sup>2</sup> naturnahem Laubwald. Verlust und die Beeinträchtigung von Boden als Puffer, Speicher und Versickerungsfläche für Regenwasser durch die zulässige Überbauung einer Fläche von maximal 7.524 m<sup>2</sup>.

Zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der voraussichtlich nachteiligen Planauswirkungen ist es erforderlich, zweckentsprechende Festsetzungen innerhalb des Plangebietes zu treffen und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches der Planung zu sichern. Naturschutzrechtlicher Ausgleich/Ausgleich nach Landeswaldgesetz.

Der zu erwartende Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch eine Aufwertung von Bodenfunktionen im zertifizierten Flächenpool „Grenzelmiesen“ der Flächenagentur Brandenburg GmbH kompensiert. Mit der Maßnahme wird eine Aufwertung der Bodenfunktion durch Extensivierung der Bodennutzung (Umwandlung Intensivgrünland in Extensivgrünland) und eine Wiedervernässung auf einer Fläche von ~ 1,5ha durchgeführt womit der Eingriff in das Schutzgut Boden vollständig kompensiert werden kann.

Die Erstaufforstungsflächen befinden sich in der Gemarkung Warchau (Landkreis Potsdam-Mittelmark) im Naturraum Mittlere Mark. Zur Durchführung der waldverbessernden Maßnahmen wird eine ökologische Waldumbaupflanzfläche von 12.932 m<sup>2</sup> in der Gemarkung Schönwalde Flur 1 Flurstück 34 umgesetzt werden.

Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Pflanzen und Tiere und das Schutzgut Boden kann auf diesen Flächen vollständig gedeckt werden.

Als Ausgleich für den Verlust von dauerhaft geschützten Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen werden im Umfeld des Plangebietes insgesamt 10 Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten sowie 6 Fledermauskästen an geeigneten Bäumen angebracht. Vertragliche Sicherung erfolgt im DV. Als Ausgleich wird die Pflanzung von 25 Bäumen textlich festgesetzt.

Unter Berücksichtigung dieser Gesamteinschätzung und der Ergebnisse der Umweltprüfung ist eine Erforderlichkeit zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt nicht gegeben.

## **2. Brutvogelkartierung und Kartierung von Höhlen und Gebäuden auf Höhlen- und Gebäudebrüter, potentielle Sommerquartiere von Fledermäusen; April – Juni 2017**

Ausgehend von der Gebietsbeschreibung und Darlegung der Untersuchungsmethoden erfolgte eine Brutvogelkartierung und die Kartierung von Baumhöhlen und Stammrissen, potentielle Sommerquartiere von Fledermäusen. Im Ergebnisse wurden 19 Brutvogelarten (Amsel, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Elster, Fitis, Grauschnäpper, Kernbeißer, Kleiber, Kohlmeise, Mönchs-grasmücke, Nachtigall, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Star, Stieglitz, Sumpf-meise, Waldbaumläufer) und 11 Gastvogelarten zur Nahrungsaufnahme ermittelt.

Es wurden Baumhöhlen und Stammrisse als Brutplätze für Höhlenbrüter und mögliche Sommerquartiere von Fledermäusen an 11 Bäumen erfasst. Es gibt auch keine indirekten Hinweise auf Fledermäuse wie Kot am Höhleneingang oder Verschmutzungen. Lediglich in der Umgebung wurden bei den Nachtkartierungen jagende Fledermäuse beobachtet.

Nach Betrachtung des Untersuchungsgebietes für das Plangebiet als Lebensraum für Vögel und als Lebensraum für Fledermäuse und Höhlenbrüter wurden mögliche Kompensationsmaßnahmen (Anbringen von Nist- und Brutkästen für potentiell betroffene Vögel und für potentiell betroffene Fledermäuse in unterschiedlicher Ausführung dargelegt.

## **3. Voruntersuchung Nr. 18818-VU zur Schallimmission ausgehend vom geplanten Verbrauchermarkt am Standort Berliner Allee/Gutstedtstraße in 15806 Zossen OT Wünsdorf, 04.09.2018**

Aus den Berechnungsergebnissen der Voruntersuchung kann abgeleitet werden, dass ein Betrieb des geplanten Einzelhandels im Plangebiet entsprechend der zugrunde gelegten Ausgangsdaten und -bedingungen grundsätzlich möglich ist, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Anlieferungen sowie die Be-/Entladungen müssen im Tagzeitraum (6 - 22 Uhr) erfolgen.
- Die Laderampe des Lebensmittelmarktes muss eine seitlich geschlossene Wand sowie ein Überdachung erhalten. Die Wand muss ab der Laderampe um 10 m in östliche Richtung verlängert werden. Die Höhe der Lärmschutzwand muss mindestens 2,5 m betragen. Die Wand zur Laderampe sowie die Unterseite der Überdachung müssen schallabsorbierend mit einem bewerteten Absorptionsgrad von mindestens  $\alpha_w = 0,5$  ausgeführt werden.

Die Anordnung der Gebäude ist aus schalltechnischer Sicht günstig, da diese den Kundenparkplatz als maßgebliche Geräuschquelle gegenüber der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung (Wohnhäuser am Glashüttenring) wirksam abschirmen.

Die haustechnischen Anlagen, insbesondere Kälteanlagen, sind möglichst innerhalb der Gebäude aufzustellen. Außengeräte, Lüftungsauslässe etc. sollten nicht an der Südfassade des Verbrauchermarktes an-

geordnet werden. Anderenfalls kann der Einbau von zusätzlichen Schalldämpfern bzw. von Einhausungen erforderlich sein.

Textliche Festsetzungen zum Lärmschutz müssen aus Sicht des Gutachters nicht in den Bebauungsplan übernommen werden. Die vorliegende Voruntersuchung ersetzt nicht die ausführliche Schallimmissionsprognose nach TA.

Wiebke Schwarzweller  
Bürgermeisterin

Anlage

