

**STADT ZOSSEN**

**BESCHLUSS-NR. 047/19**

**VORLAGE**

**öffentlich**

von: **Bauamt**

|                      |                                |                 |               |                             |                    |
|----------------------|--------------------------------|-----------------|---------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Bürgermeister</b> | <b>Rechts- und Personalamt</b> | <b>Kämmerei</b> | <b>Bauamt</b> | <b>Wirtschaftsförderung</b> | <b>Ordnungsamt</b> |
|                      |                                |                 |               |                             |                    |

für

|  |                      |                                   |                           |            |
|--|----------------------|-----------------------------------|---------------------------|------------|
| <b>Beratungsfolge:</b>   |                      |                                   |                           |            |
| <b>Gremium</b>   | <b>Datum Sitzung</b> | <b>Zuständigkeit</b>              | <b>Abstimmung (J/N/E)</b> | <b>TOP</b> |
| <b>Ortsbeirat Wünsdorf</b>   |                      | <b>Anhörung und Stellungnahme</b> |                           | <b>Ö</b>   |
| <b>Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen</b> | <b>27.03.2019</b>    | <b>Beratung und Empfehlung</b>    |                           | <b>Ö</b>   |
| <b>Hauptausschuss der Stadt Zossen</b>   | <b>10.04.2019</b>    | <b>Beratung und Empfehlung</b>    |                           | <b>Ö</b>   |
| <b>Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen</b>                                | <b>08.05.2019</b>    | <b>Entscheidung</b>               |                           | <b>Ö</b>   |

**Betreff:**

**Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Wünsdorfer Sonnengärten" im OT Wünsdorf**

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. Den Bebauungsplan „Wünsdorfer Sonnengärten“ im OT Wünsdorf gemäß § 10 Abs.1 BauGB (Baugesetzbuch) als Satzung. Bestandteil der Satzung ist die Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen.

und

2. Die Billigung der Begründung zum Bebauungsplan in der vorliegenden Form.

und

3. Die Verwaltung wird beauftragt, wenn erforderlich, die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde einzuholen und den Satzungsbeschluss sowie die Genehmigung ortsüblich bekannt zu machen.

**Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf**

  x   besteht nicht        besteht für

|                                   |                                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Bestätigung nach Beschlussfassung | Bestätigung nach Beschlussfassung    |
| Bürgermeisterin                   | Vors. d. Stadtverordnetenversammlung |

**Begründung:**

Nach dem Aufstellungsbeschluss am 13.07.2016 erfolgte die frühzeitige wie auch die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange. Die Stellungnahmen wurden zusammengefasst und miteinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis spiegelt sich in dem vorliegenden Exemplar wieder.

Nach der Auswertung der letzten Beteiligungsrunde gemäß dem Offenlagebeschluss vom 12.12.2018 wurden die Festsetzungen zu den Bohrungen für Wärmepumpen geändert und es erfolgte die Aufnahme eines Abstandsmaßes zur Deponiefläche.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Ja \_\_\_\_\_ Nein  x

Gesamtkosten:

Deckung im Haushalt: Ja \_\_\_\_\_ Nein \_\_\_\_\_

Finanzierung:

Finanzierung aus der Haushalts-  
stelle:

**Hinweis:**

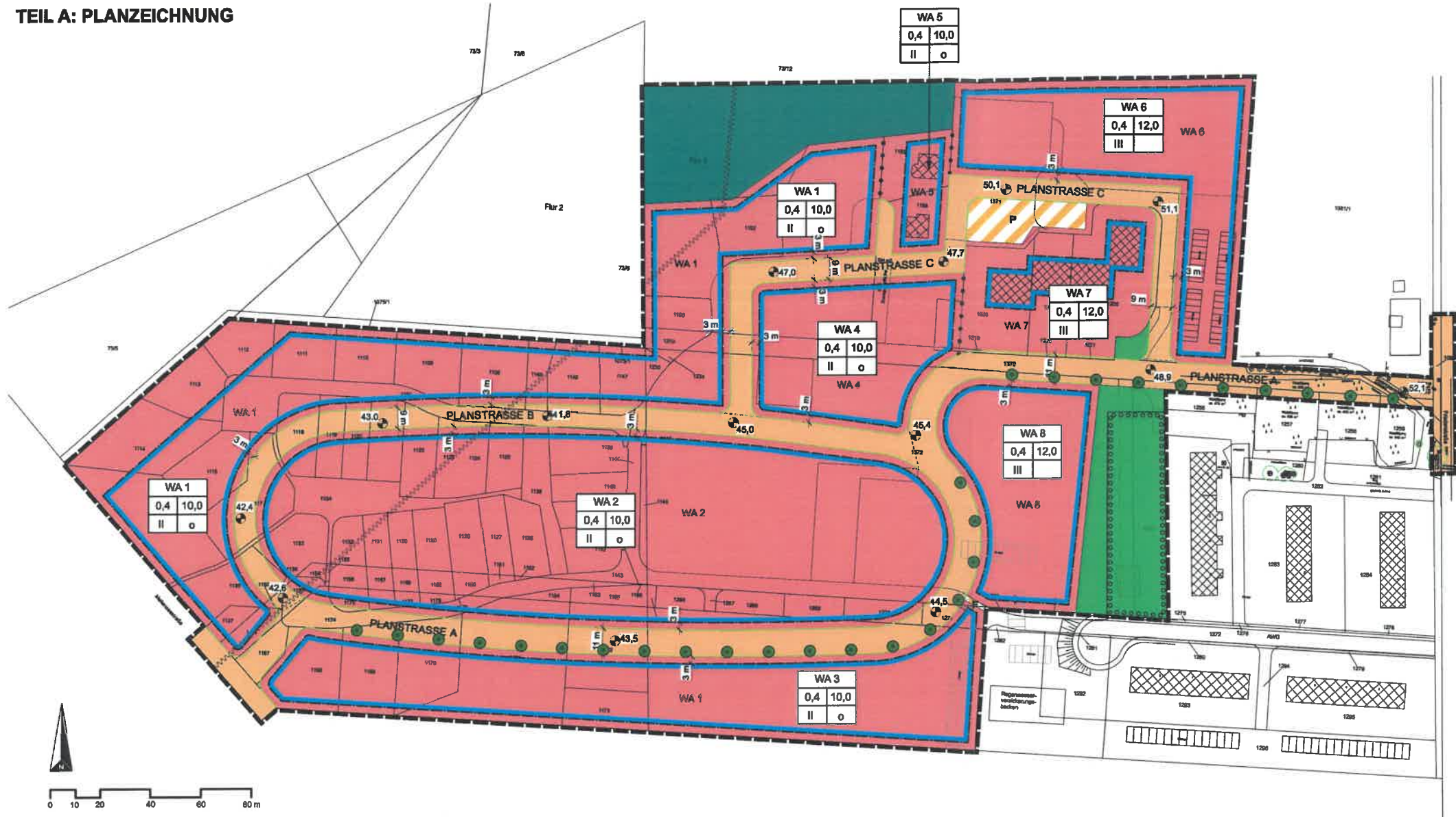
Die beigefügten Anlagen wurden ggf. wegen der geltenden Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) von persönlichen Daten freigemacht. Ersteller der Unterlagen sowie geweißte Inhalte sind der Stadt Zossen bekannt.

**Anlage:**

Planwerk  
Begründung



TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA 1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze  
O offene Bauweise

FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

Wald

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - privater Parkplatz

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentlicher Fußweg

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

45,4 Oberkante Planstraße (OKP) in m über NNH

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße

SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

100 m - Abstand zur Deponiekante

Abgrenzung zwischen den Planstraßen A, B und C

Nutzungsschablone

GEBIETSBEZEICHNUNG

GRUNDFLÄCHEN-ZAHLEN (GRZ)

HÖHE BAULICHER ANLAGEN IN m

ZAHLEN DER VOLLGESCHOßSE

BAUWEISE

Hinweis: Sonstige nicht erklärte Planzeichen entstammen der Plangrundlage und entfallen keinen Normcharakter.

TEIL B: TEXT

Auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03. 11. 2017 (BGBl. I S. 3634),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 11. 2017 (BGBl. I S. 3786),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. 12. 1990, (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. 05. 2017 (BGBl. I S. 1057),
- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. 07. 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. 09. 2017 (BGBl. I S. 3434),
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. 05. 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. 10. 2016 (GVBl. I/16, Nr. 25)
- des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. 01. 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. 01. 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5) und
- der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. 12. 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. 12. 2016 (GVBl. I/16, Nr. 37) wird festgesetzt:

I. Planungserichtliche Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
  - Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet WA 1 - WA 8 festgesetzten Bauflächen ist die Errichtung von Wohngebäuden nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig.
- Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung
 

Höhenbezugspunkt  
Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Planstraße (OKP) in m NNH. Die Bezugspunkte sind in der Planzeichnung festgesetzt. Für die Höhenbestimmung gilt der der baulichen Anlage jeweils nächstliegende Bezugspunkt. Zwischenhöhen sind zu interpolieren.
- Bauweise
 

Innerhalb der festgesetzten Bauflächen mit der Bezeichnung WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, und WA 5 ist ausschließlich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

- Öffentlichen Straßenverkehrsflächen  
Die Strukturierung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen  
Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in neu zu errichtenden Gebäuden auf den Flächen WA 6 und WA 7 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen mit mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite (Richtung Westen) ausgerichtet sein. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen zum Schutz vor Verkehrslärm in neu zu errichtenden Gebäuden auf den Bauflächen WA 6 und WA 7 mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite (Richtung Westen) ausgerichtet sein.

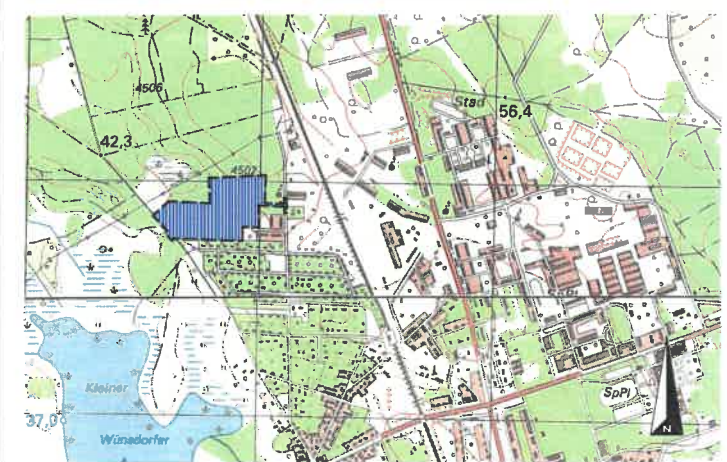
II: Grünordnerische Festsetzungen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Der im Bebauungsplan festgesetzten Fußweg mit der Bezeichnung F ist in wassergebundener Bauweise herzustellen.
- Pflanzquellen  
Innerhalb der Planstraße A sind 29 Bäume (Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang, mind. 2x verpflanzt) gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern  
Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Laubgehölze und Bäume zu pflanzen. Die Pflanzung ist eine überwiegende Strauchpflanzung mit einzelnen größeren Bäumen (Überhälter) zu gestalten.

III. Hinweise:

- Schutz vor Deponieeinflüssen  
Eine Nutzung des obersten Grundwasserleiters ist innerhalb des in Teil A: Planzeichnung gekennzeichneten Abstands bereiches zur Deponiekante nicht zulässig. Bei Gründung von Bauwerken im Grundwasserschwankungsbereich ist die notwendige Bauwasserhaltung hinsichtlich der Schadstoffkonzentrationen des Förderwassers besonders zu überwachen. In den Grundwasserbereich einbindende Bauwerkteile sollten vorsorglich in einer Ausführung hergestellt werden, die eine hohe Betonaggressivität des Grundwassers berücksichtigt.
- Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode von Vögeln  
Die Baufeldfreimachung (Entfernung der Gehölze und der Vegetationsschicht) ist außerhalb der Brutzeit (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September) durchzuführen.

- Baufeldfreimachung außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen  
Die Fällung der potentiellen Habitatbäume in den Wintermonaten (November bis Februar) durchzuführen. Die Robinie mit Höhlung sollte vor Fällung auf eine aktuelle Nutzung untersucht werden. Kann die Höhlung nicht vollständig eingeschauen und ein aktueller Besatz nicht ausgeschlossen werden, ist eine ökologische Fällbegleitung vorzusehen. Bei Fällung der Bäume während der Aktivitätszeit der Fledermäuse muss für sämtliche Bäume eine Fällbegleitung erfolgen.
- Planexterne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen  
Die außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen in der Gemarkung Telz, Flur 7 auf den Flurstücken 46/3, 46/4, 63, 64, 71 und 74. Die Verfügbarkeit der Grundstücke ist nachzuweisen.
- Vertragliche Sicherung aller Ausgleichs-, Ersatz- und Artenschutzmaßnahmen  
Zur Sicherstellung der Umsetzung aller Ausgleichs-, Ersatz- und Artenschutzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes schließt die Stadt Zossen einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eingriffsverursacher ab.
- Für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes werden die in der Pflanzliste aufgeführten gebietstypischen Bäume empfohlen:  
Elaenzahle (Acer campestre)  
Feld-Ahorn (Carpinus betulus)  
Hainbuche (Quercus robur)  
Stiel-Eiche (Quercus petraea)  
Trauben-Eiche (Quercus petraea)  
Winterlinde (Tilia cordata)
- Einsatz von Wärmepumpenanlagen  
Innerhalb des Plangebietes sind Bohrungen für Erdsonden von Wärmepumpenanlagen nicht zulässig. Zulässig ist die Errichtung von Luft-Wasser-Wärmepumpen oder Solo-Wasser-Wärmepumpen ausschließlich mit Erdkollektoren (auch Spiralkollektoren).



ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 20.000

BEBAUUNGSPLAN "WÜNSDORFER SONNENGÄRTEN"

SATZUNGSFASSUNG

STADT ZOSSEN, OT WÜNSDORF  
LANDKREIS TELTOW-FLÄMING

MAßSTAB 1 : 1 000

STAND: 27. FEBRUAR 2019

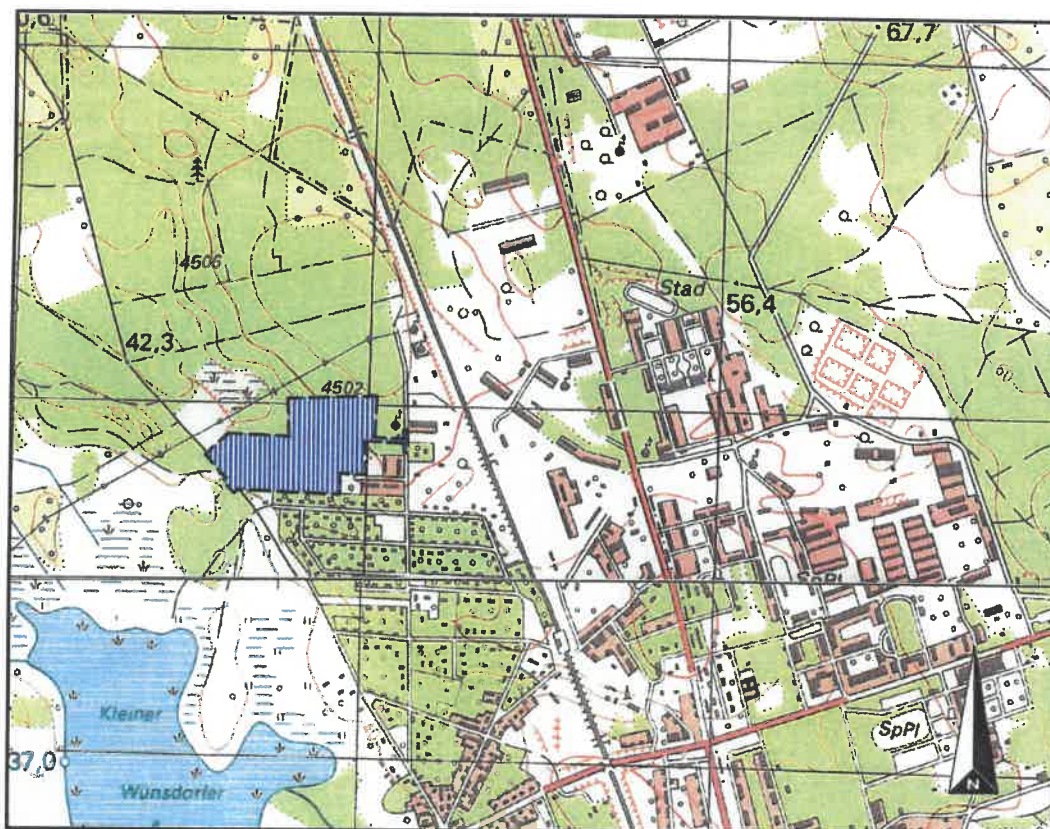
EXEMPLAR FÜR DIE ÖFFENTLICHKEIT



**BEBAUUNGSPLAN**

**"WÜNSDORFER SONNENGÄRTEN"**

STADT ZOSSEN, ORTSTEIL WÜNSDORF  
LANDKREIS TELTOW-FLÄMING



**SATZUNGSFASSUNG**

| <b>VERFAHRENSABLAUF</b>                    | <b>DATUM</b>                         |
|--|--------------------------------------|
| Aufstellungsbeschluß                       | 13. 07. 2016                         |
| frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | Auslegung vom 31. 01. - 15. 02. 2017 |
| Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB          | mit Schreiben vom 19. 01. 2017       |
| Offenlagebeschluß                          | 12. 12. 2018                         |
| Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB          | 26. 12. 2018                         |
| Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB            | vom 02. 01. 2019 - 02. 02. 2019      |

STAND: 27. FEBRUAR 2019

|            |   |    |
|------------|---|----|
|            | Titel   | 01 |
|            | Inhaltsverzeichnis  | 02 |
| 1          | Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung                          | 03 |
| 1.1        | Veranlassung  | 03 |
| 1.2        | Erforderlichkeit  | 03 |
| 2.         | Übergeordnete Planungen   | 03 |
| 2.1        | Landes- und Regionalplanung   | 03 |
| 2.1.1      | Landesplanung   | 03 |
| 2.1.2      | Regionalplanung   | 04 |
| 2.2        | Planungen der Gemeinde  | 04 |
| 2.2.1      | Flächennutzungsplan   | 04 |
| 2.2.2      | Verbindliche Bauleitplanung   | 05 |
| 3.         | Räumlicher Geltungsbereich  | 05 |
| 3.1        | Lage des Plangebietes   | 05 |
| 3.2        | Geltungsbereich   | 06 |
| 4.         | Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen                             | 06 |
| 4.1        | Bestand und Realnutzung   | 06 |
| 4.2        | Natürliche Grundlagen   | 06 |
| 4.3        | Altlasten   | 06 |
| 4.4        | Eigentumsverhältnisse   | 07 |
| 5.         | Planinhalt  | 07 |
| 5.1        | Städtebauliches Konzept   | 07 |
| 5.2        | Art der baulichen Nutzung   | 07 |
| 5.3        | Maß der baulichen Nutzung   | 07 |
| 5.4        | Überbaubare Grundstücksflächen  | 08 |
| 5.5        | Gebäude- und Anlagenhöhen   | 08 |
| 5.6        | Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft                    | 08 |
| 5.6.1      | Bestandsbewertung   | 08 |
| 5.6.2      | Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft                     | 09 |
| 5.6.3      | Kompensationsmaßnahmen  | 09 |
| 5.7        | Straßenverkehrsflächen  | 11 |
| 5.7.1      | Öffentliche Straßenverkehrsflächen                                    | 11 |
| 5.7.2      | Verkehrsf. bes. Zweckbest. privater Parkplatz                         | 12 |
| 5.7.3      | Verkehrsf. bes. Zweckbest. öffentlicher Fußweg                        | 12 |
| 5.8        | Lärmschutz  | 12 |
| 5.9        | Altdeponie "Wünsdorf, Am Seerosenteich"                               | 13 |
| 6.         | Ver- und Entsorgung   | 13 |
| 7.         | Denkmal- und Bodendenkmalpflege                                       | 14 |
| 7.1        | Denkmalpflege   | 14 |
| 7.2        | Bodendenkmalpflege  | 14 |
| 8.         | Sonstige planungs/entscheidungsrelevante Aspekte                      | 14 |
| 8.1        | Flächenbilanz   | 14 |
| 8.2        | Auswirkungen auf den Stadthaushalt                                    | 14 |
| 8.3        | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger            | 14 |
| 8.3.1      | Aufstellungsbeschluß  | 14 |
| 8.3.2      | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit                            | 15 |
| 8.3.3      | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB<br>nach § 4 Abs. 1 BauGB | 15 |
| 8.3.4      | Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB                    | 15 |
| 8.3.5      | Beteiligung der Behörden und TÖB § 4 Abs. 2 BauGB                     | 15 |
| 9.         | Rechtsgrundlagen  | 16 |
| 10.        | Quellenverzeichnis  | 16 |
| 11.        | Umweltbericht   | 17 |
| 11.1.a     | Einleitung und Beschreibung der Merkmale des Vorhabens                | 17 |
| 11.1.b     | Einschlägige Gesetze und Fachpläne                                    | 18 |
| 11.2.a     | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen                     | 19 |
| 11.2.b     | Beschreibung der Umweltauswirkungen durch die Planung                 | 21 |
| 11.2.c     | Kompensationsmaßnahmen  | 25 |
| 11.2.d     | Alternative Planungsmöglichkeiten                                     | 26 |
| 11.3.a     | Verwendete technische Verfahren/Schwierigkeiten                       | 26 |
| 11.3.b     | Kontrolle der Umweltauswirkungen                                      | 26 |
| 11.3.c     | Allgemeine Zusammenfassung  | 27 |
| ANLAGE I:  | Biotopkartierung  | 28 |
| ANLAGE II: | Lage der Ausgleichs- und Ersatzflächen<br>außerhalb des Plangebietes  | 29 |

## 1 Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

### 1.1 Veranlassung

In der Stadt Zossen ist nur in geringem Umfang erschlossenes Bauland vorhanden, welches sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Feuchtgebieten oder Niedermoorbereichen befindet.

So verfügt die Stadt Zossen zwar über einzelne Grundstücke (Baulücken), die für die Errichtung von Wohnhäusern geeignet sind, aber nicht über zusammenhängende Wohnbauflächen in attraktiver Lage.

Bei den zu überplanenden Flächen handelt es sich um stadträumlich günstig gelegenes Bauland, dessen Erschließung keine über den normalen Umfang hinausgehende Erschließungsaufwendungen erfordert.

Die derzeitig noch umständliche Anbindung des Plangebietes wird sich durch die vom Kreisverkehr an der Bundesstraße 96 in Richtung Friedenstraße nach 2020 geplante Bahnquerung grundlegend verbessern.

Die Lagegunst der Baugebietsflächen eignet sich besonders

- für kinderreiche Zossener Familien die sich bezahlbares Wohneigentum schaffen wollen, da die Grundstückspreise in Berlin und im Flughafenumfeld überdurchschnittlich steigen,
- das Plangebiet ist für den Zuzug von Bewohnern benachbarter Orte geeignet, die den bereits bestehenden Lärmbelastigungen und den zu erwartenden Lärmbelastigungen durch den künftigen Großflughafen BBI und seinen Zubringerstraßen aus dem Wege gehen möchten,
- für Beschäftigte, die durch eine Anstellung auf dem Großflughafen auch mit ihrer Familie in der Nähe ihres Arbeitsplatzes wohnen wollen.

### 1.2 Erforderlichkeit

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO lassen sich unter Heranziehung der Paragraphen 34 oder 35 BauGB nicht begründen, so dass sich die Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens ergibt, um die Spannungen, welche die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke betreffen, zu bewältigen.

Neben neuer Wohnbauflächen soll die zur Erschließung dieser Wohnbauflächen erforderliche öffentliche Straße festgesetzt werden.

Die Festsetzung dieser Bauflächen und die dadurch eintretende Inanspruchnahme von bisher un bebauten Flächen erfordert für den sich daraus ergebenden Eingriff in Natur und Landschaft die Festlegung von Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zur Eingriffskompensation.

## 2. Übergeordnete Planungen

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

#### 2.1.1 Landesplanung

Am 15. 05. 2009 ist der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) (VO vom 31. 03. 2009 über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (GVBl. BB II Nr. 13 vom 14. 05. 2009)) in Kraft getreten.

Eine bauliche Entwicklung der Flächen des Geltungsbereiches steht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

Es gelten die folgenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

Die Stadt Zossen ist gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B als Mittelzentrum gemäß Ziel 2.9 LEP B-B gekennzeichnet. In der Festlegungskarte des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 liegt das Plangebiet überwiegend mit der Signatur "Vorzugsräume Siedlung" gemäß Grundsatz 2.1.1 belegt.

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bedeutsam:

Ziel 2.9 LEP B-B: Zossen ist ein Mittelzentrum

Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluß neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete

Ziel 4.5 Abs.1 Nr. 1 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung

Grundsätze aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche, Vorrang der Innenentwicklung, dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen Priorität haben, Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen

Grundsatz 2.10 LEP B-B: In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu gehören insbesondere Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen

Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung

der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholung  
Grundsatz 5.1 LEP B-B und § 6 LEPro 2007: Freiraumschutz sowie Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken  
Grundsatz 2.1.1 RegPI HF 2020: Nutzung der Vorzugsräume Siedlung für die Siedlungsentwicklung  
Die Planung steht im Einklang mit dem Ziel 2.9, Ziel 4.2 und Ziel 4.5 Abs.1 Nr. 1 LEP B-B.

## 2.1.2 Regionalplanung

Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18. 06. 2015 genehmigte "Regionalplan Havelland-Fläming 2020" wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. 10. 2015 bekannt gemacht und trat mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Rechtswirksame Ziele und Grundsätze der Regionalplanung entfalten gemäß § 3 Abs. 1 ROG entsprechende Steuerungswirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region.

Das Plangebiet befindet sich mit seinem größeren östlichen Teil innerhalb des Vorzugsraumes Siedlung der Stadt Zossen, Ortslage Wünsdorf (Grundsatz 2.1.1). Unter Anwendung des Kriteriums 2.1.1.6 für die Ausweisung von Vorzugsräumen Siedlung (Ergänzungsbereich C) kann das gesamte Plangebiet zur Siedlungsentwicklung genutzt werden. An der Grenze des Plangebietes verläuft im Norden und Nordwesten das Landschaftsschutzgebiet "Notte-Niederung", so daß weitere Siedlungsentwicklungen hier ausgeschlossen sind.

Die aktuell schlechte Erschließung des Plangebietes wird sich mit der Realisierung der geplanten Überführung der Friedenstraße über die Bahnstrecke Berlin - Dresden an die B 96 grundlegend verbessern.

Der Abstand des Plangebietes von der Bahnstrecke erfordert nur im östlichen Bereich die Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen. Die übrigen Plangebietesflächen sind nicht vom Verkehrsemissionen betroffen. Mit der Umsetzung der Planung können qualitativ hochwertige Wohnbedingungen geschaffen werden.

Die aufgeführten Standortvorteile sprechen für eine Abweichung vom Grundsatz 2.1.1 des Regionalplanes an diesem Standort.

## 2.2 Planungen der Gemeinde

### 2.2.1 Flächennutzungsplan der Stadt Zossen

Der Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Zossen wurde am 23.01.2017 wirksam.

Darstellung des FNP Zossen für das Plangebiet zu Verfahrensbeginn



Abb. 1: FNP Stadt Zossen, Plandarstellung zu Verfahrensbeginn

Die Darstellungen des zu Verfahrensbeginn geltenden FNP und die rechtswirksame



Fassung des Flächennutzungsplanes sind den Abbildungen 1 und 2 zu entnehmen. Die Stadt Zossen hat im Verfahrensverlauf des Bebauungsplanes "Wünsdorfer Sonnengärten" ihren FNP geändert, so daß sich der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln läßt.

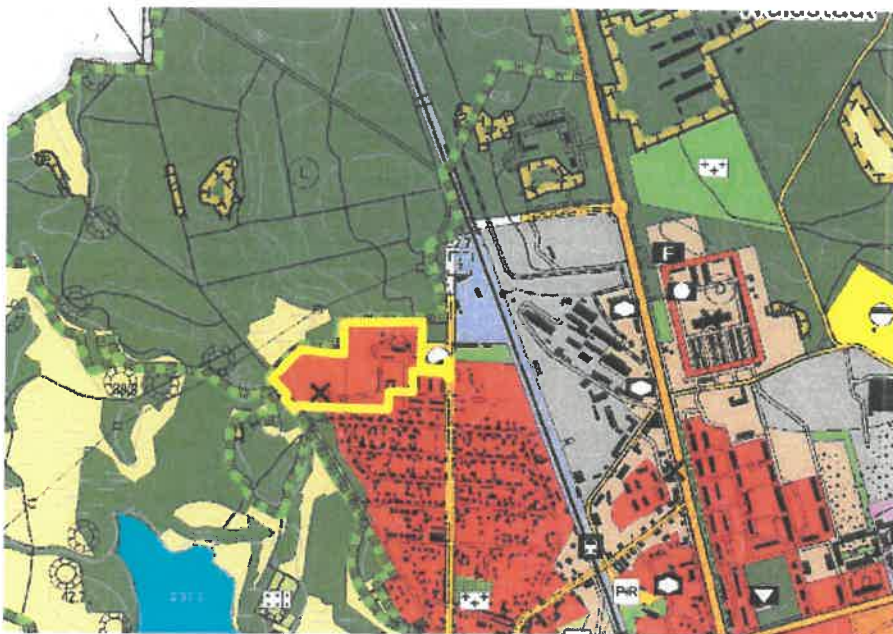


Abb. 2: Darstellung der 2. Änderung FNP, wirksam seit dem 20.09.2018

### 2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Innerhalb des Plangebietes und in seiner Umgebung gibt es keine verbindlichen Bauleitplanungen, die in diesem Planverfahren zu beachten wären. Dies schließt auch die Beachtung der Umweltbelange ein, die im Falle benachbarter Planungen im Zusammenhang zu betrachten wären.

Bereits Anfang der 90-er Jahre wurde für den Bereich des Bebauungsplanes bereits ein verbindliches Bauleitplanverfahren begonnen, das nicht zum Abschluß gebracht wurde. Aus dieser Zeit stammt die grundstückswise Parzellierung des Plangebietes. Auf diese Grundstücksaufteilung nimmt die aktuelle Plangestaltung keinen Bezug. Bei der Erarbeitung des Baukonzeptes mußte auf die vorhandenen Wohnbauten Rücksicht genommen werden, da bisher deren Erschließung über öffentliche Straßen nicht sichergestellt war.

Das betraf eine Wohnanlage mit 24 Eigentumswohnungen, zwei mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke und drei unbebaute Flurstücke.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

### 3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Wünsdorf der Stadt Zossen.

Gegenwärtig ist das Plangebiet aus östlicher Richtung über die Bundesstraße 96, die in der Ortslage Wünsdorf als Berliner Allee bezeichnet wird, die Straße Zum Bahnhof, die Puschkinstraße, die Luisenstraße und die Friedenstraße zu erreichen.

Geplant ist in Abstimmung zwischen der Deutschen Bahn und der Stadt Zossen, nach 2020 im Rahmen des Ausbaus der Bahnlinie Berlin-Dresden, die bestehende Schrankenanlage zu schließen und den westlich der Bahnlinie liegenden Gemeindeteil durch einen Brückenbau vom Kreisverkehr B 96 bis zur Friedenstraße auf kurzem Weg zu erschließen.

Von Westen ist das Plangebiet von Klausdorf über die Landesstraße 74 (Klausdorfer Straße) und die Mellenseestraße verkehrlich angeschlossen.

Östlich grenzt die Wohnanlage AWG mit fünf mehrgeschossigen vor 1990 errichteten Wohngebäude, eine Fläche des mit einer stillgelegten Brunnenanlage zur Wassergewinnung und Bestandswaldflächen an das Plangebiet.

Die nördliche Grenze bilden ebenfalls Bestandswaldflächen.

Nordwestlich des Plangebietes grenzt eine abgedeckte Deponiefläche an den Geltungsbereich.

Im Norden und Nordwesten grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Notte-Niederung" an den Geltungsbereich.



Die südwestliche Grenze bildet die Mellenseestraße.  
Im Süden sind die rückwärtigen Bereiche und Hausgärten der Siedlungsbebauung der Luisenstraße die Grenze zum Plangebiet. Im weiteren ist die Straße AWG die Plangebietsgrenze.

### 3.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von 8,53 ha.  
Es umfaßt in der Gemeinde Zossen, Gemarkung Wünsdorf,  
Flur 2:  
das Flurstück 75-teilweise und  
Flur 3:  
die Flurstücke 984/5-teilweise, 1082-teilweise, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1182, 1185, 1186, 1203, 1204, 1205, 1210, 1219, 1220, 1221, 1234, 1235, 1255-teilweise, 1256-teilweise, 1257-teilweise, 1258-teilweise, 1259-teilweise, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1370, 1371, 1272-teilweise, 1372 und 1373.

## 4. Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen

### 4.1 Bestand und Realnutzung

Das Plangebiet war Mitte der 90-er Jahr bereits für eine Bebauung vorgesehen. Dazu wurde auch ein Bauleitplanverfahren eingeleitet, welches aber nicht zum Abschluß kam. Die vorhandene Grundstücksparzellierung entstand in der Verbindung mit der damaligen Planaufstellung.  
Es wurden zu diesem Zeitpunkt bereits Bauvorhaben genehmigt.  
Auf einer Teilfläche entstanden vier zweigeschossige Wohngebäude mit Dachausbau als Eigentumswohnanlage mit 24 Wohneinheiten mit einer Garagenanlage.  
Westlich der Eigentumswohnanlage wurden nebeneinander zwei Eigenheime genehmigt.  
Eine ordnungsgemäße Erschließung der bebauten Grundstücke ist nicht vorhanden.  
Alle Zuwegungen zu den Baugrundstücken sind unbefestigt.  
Öffentliche Straßenverkehrsflächen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.  
Im südöstlichen Teil des Plangebietes stehen Garagengebäude, die von der Straße AWG aus erschlossen werden.  
Den überwiegenden Teil des Plangebietes nehmen Bestandswaldflächen ein.  
Die Ausläufer der im Nordwesten angrenzenden Deponie, die in das Plangebiet hineinreichen, sind Grünlandflächen.  
Das Plangebiet wird von Osten nach Westen von einer Abwasserleitung, die in Richtung Mellenseestraße zu einem zentralen Pumpwerk führt, durchquert.  
Zum Trassenverlauf weiterer Versorgungsleitungen, die zu den Bestandsbaugrundstücken führen, gibt es keine Informationen.

### 4.2 Natürliche Grundlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht überwiegend aus einer Waldfläche, die sich teilweise durch Sukzession fortentwickelt hat.  
Das Plangebiet hat eine mittlere Höhenlage von etwa 47 m NHN.  
Von Norden nach Süden fällt das Gelände gleichmäßig von etwa 51 m NHN auf etwa 43 m NHN ab.  
Für die Abwasserableitung ist dies vorteilhaft, da der Anbindepunkt der Abwasserentsorgung an der Mellenseestraße liegt, wo das Plangebiet die geringste Geländehöhe aufweist.  
Die Flächen des Plangebietes liegen außerhalb des durch Verordnung festgesetzten Landschaftsschutzgebietes "Notte-Niederung".  
Im Norden und Westen grenzt das Plangebiet an dieses LSG.  
Jenseits der Mellenseestraße im Südwesten liegt das FFH-Gebiet "Wehrdamm/Mellensee/Kleiner Wünsdorfer See".

### 4.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt.  
Aussagen zur angrenzenden Deponie "Wünsdorf, Am Seerosenteich" sind unter dem Pkt. 5.9 zusammengefaßt.

#### 4.4 Eigentumsverhältnisse

Die überwiegende Zahl der Grundstücke im Geltungsbereich sind im Eigentum eines privaten Unternehmens.

Zwei mit Eigenheimen bebaute Grundstücke gehören dem jeweiligen Bewohner. Ein eigenes Grundstück hat auch die Eigentümergemeinschaft der Bestandswohnanlage mit 24 Einheiten.

Zwei Verkehrsflächen an der Friedenstraße und der Mellenseestraße sind Eigentum der Stadt Zossen. Sie wurden in den Geltungsbereich aufgenommen, um die Anbindung des Plangebietes an das bestehende öffentliche Straßennetz darzustellen.

Die bestehenden Eigentumsverhältnisse behindern die Umsetzung der Planungsinhalte des Bebauungsplanes nicht.

#### 5. Planinhalt

##### 5.1 Städtebauliches Konzept

Die Bauflächen des Plangebiets sind als Wohnbauflächen Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der südlich an das Plangebiet angrenzenden Art der Nutzung der näheren Umgebung des Plangebietes.

Östlich, außerhalb des Plangebietes sind drei- und viergeschossige Wohnblöcke im Bestand vorhanden. In den angrenzenden Plangebietsflächen (Bauflächen WA 6 und WA 8) wurden drei Vollgeschosse festgesetzt. Auf der Baufläche WA 7, die bereits mit zweigeschossigen Wohngebäuden mit Dachausbau bebaut ist, wurde ebenfalls eine Dreigeschossigkeit festgesetzt. Auf den drei Bauflächen können sowohl Eigentumswohnungen als auch Mietwohnungen als Geschosßbauten errichtet werden. Auf den übrigen Bauflächen WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 wird die Errichtung von Eigenheimen als Einzel- oder Doppelhäuser planerisch vorbereitet.

Die maximale Geschossigkeit beträgt hier zwei Vollgeschosse.

Die Verkehrserschließung wurde als Ringsystem konzipiert. Es gibt eine Haupteerschließungsstraße (Planstraße A), die von der Friedenstraße in mehreren Bögen zur Mellenseestraße führt. Der Ringschluß erfolgt mittels eines weiteren Straßenbogens (Planstraße B), der eine geringere Straßenbreite hat als der Hauptbogen und damit mehr den Charakter einer Anlegerstraße erhält und das Gegenstück zum Hauptbogen darstellt.

Zur Erschließung der Bauflächen WA 1-teilweise, WA 4-teilweise, WA 5, WA 6 und WA 7 im Norden des Plangebietes wurde eine weitere Anliegerstraße geringer Breite (Planstraße C) unter Berücksichtigung der Bestandsgrundstücke so geführt, daß alle Bestands- und geplanten Grundstücke zukünftig an öffentlichen Straßenverkehrsflächen liegen.

##### 5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 Pkt. 1 BauNVO Wohngebäude und § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 2 Pkt. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

Insgesamt soll auf den festgesetzten Flächen des Allgemeinen Wohngebietes dem Wohnen der Vorrang eingeräumt werden.

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO sollen untergeordnet sein und keine beherrschende Stellung gegenüber der Wohnnutzung einnehmen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Diese Nutzungen würden in erster Linie verkehrserzeugend wirken und so den gewünschten Charakter des Wohnens in und um das Plangebiet herum nachteilig beeinflussen.

Außerdem gibt es für diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Standorte in der Stadt Zossen, die verkehrsstrukturell weitaus besser geeignet sind.

##### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der festgesetzten Bauflächen WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht in etwa dem Maß der Überbauung der Grundstücke in der Nachbarschaft des Plangebietes und sichert eine harmonische Einbindung der neu zu bebauenden Flächen in ihre Umgebung. Diese GRZ von 0,4 entspricht der zulässigen Obergrenze für all-

gemeine Wohngebiete (WA) nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht eingeschränkt, da die geplanten Baugrundstücksgrößen so bemessen sind, daß eine Überbauung von 40 % kaum überschritten werden wird. Die Anwendung dieser Regelung ist somit wenig wahrscheinlich.

Für die Bauflächen WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 ist eine Geschößzahl von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Das entspricht dem Maß der Nutzung, wie sie in den südlich angrenzenden Siedlungsflächen vorherrscht.

Weiterhin wurden für die Bauflächen WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 eine offene Bauweise und eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt.

Der östliche Teil des Plangebietes mit den Bauflächen WA 6, WA 7 und WA 8 erhielt andere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Innerhalb der Baufläche WA 7 wurde eine Eigentumswohnanlage mit 24 Wohneinheiten errichtet. Die Gebäude haben zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschöß und sind nach der Brandenburgischen Bauordnung als dreigeschossige Gebäude zu betrachten.

Eine Dreigeschossigkeit wurde auch auf den benachbarten Bauflächen WA 6 und WA 8 festgesetzt.

Die Bauflächen WA 6, WA 7 und WA 8 stellen einen Übergangsbereich zwischen den östlich außerhalb des Plangebietes angrenzenden vier- und fünfstöckigen Geschosswohnungsbauten und den westlich geplanten Eigenheimbereich mit maximal zwei Vollgeschossen dar.

Die maximale Gebäudehöhe kann auf diesen drei Bauflächen 12 m betragen.

Zur Bauweise wurde für die Bauflächen WA 6, WA 7 und WA 8 keine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch eine Baugrenze festgesetzt. Dadurch entstehen auf den zukünftigen Grundstücken Bereiche, innerhalb derer Wohnhäuser errichtet werden können.

Eine städtebauliche Notwendigkeit, bestimmte Abstände an den öffentlichen Straßen, Gestaltungachsen oder Baufluchten einzuhalten, besteht für das Plangebiet nicht.

Durch die Festsetzung ungeteilter straßenbegleitender Baufenster können die späteren Baugrundstücke in ihrer Breite variabel gestaltet werden und sich so nach den Wünschen des jeweiligen Grundstückskäufers richten.

Die straßenabgewandten Grenzen der Baufenster haben als Bezug die Abgrenzung des Plangebietes zu außerhalb liegenden Grundstücken. Dieser Abstand entspricht der Mindestabstandsfläche nach Brandenburgischer Bauordnung von 3 m.

Auch zu den im Bebauungsplan festgesetzten Waldflächen wurde ein Abstand von 3 m festgesetzt.

#### 5.5 Gebäude- und Anlagenhöhen

Als Bezugspunkte für die maximale Höhe der baulichen Anlagen wurden innerhalb der Bauflächen mit der Bezeichnung WA 1 - WA 8 wurden Höhenpunkte der Oberkante Planstraße (OKP) in den Teil A: Planzeichnung aufgenommen.

Für alle festgesetzten öffentlichen Straßenflächen der Planstraße A, B und C existiert bereits eine Verkehrsanlagenplanung, aus der die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkte der Oberkante Planstraße übernommen wurden.

#### 5.6 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft

##### 5.6.1 Bestandsbewertung

Innerhalb des Plangebietes sind die generellen Biotoptypen Siedlungsflächen, Grünland und Wald vorhanden.

Eine detaillierte Biotopkartierung ist in der Anlage I angefügt.

Im Südwesten grenzt das Plangebiet in geringem Umfang an das FFH-Gebiet "Wehrdamm/Mellensee/Kleiner Wünsdorfer See". In einer FFH - Verträglichkeitsvorprüfung waren die Auswirkungen der Planung auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des FFH-Gebietes zu untersuchen.

Es wurde festgestellt, daß der Bebauungsplan "Wünsdorfer Sonnengärten" nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der folgenden Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wehrdamm/Mellensee/Kleiner Wünsdorfer See“ führt:

- LRT gemäß Anhang I der FFH-RL
- Arten des Anhang II



Es wird keine weitere FFH-Verträglichkeitsprüfung oder Prüfung der Ausnahmetatbestände erforderlich.

#### 5.6.2 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Mit der Umsetzung der Planung sind die nachfolgende Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden:

- Rodung von Waldflächen
- Versiegelung von Boden durch die Errichtung von Wohn- und Nebengebäuden
- Versiegelung von Boden durch den Bau von Erschließungsstraßen
- Beeinträchtigung geschützter Arten

#### 5.6.3 Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen sind so zu gestalten, daß sie die durch die Umsetzung der Planung eintretenden Eingriffe weitgehend kompensieren. Es sind

- die in Anspruch genommenen Waldflächen in einem mit der Unteren Forstbehörde abzustimmenden Umfang neu aufzuforsten
- die Versiegelung von Boden durch die Errichtung von Gebäuden und Erschließungsanlagen auszugleichen
- Maßnahmen zum Erhalt im Plangebiet vorkommender geschützter Arten festzulegen

#### Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Durch Vermeidung und Minderung von Eingriffen kann der Ausgleich und Ersatz verringert werden oder gegebenenfalls ganz entfallen. Entsprechenden Maßnahmen ist zum Schutz von Natur und Landschaft Vorrang vor Ersatz und Ausgleich einzuräumen. Die Nutzung des vorhandenen Standortes kann bereits als Vermeidung von großflächiger Neuversiegelung an andere Stelle eingestuft werden. Im Zusammenhang mit den Eingriffen in die noch nicht bebauten Bereiche ist die folgende Vermeidungsmaßnahme zu realisieren:

##### V 1 - Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit

Um mögliche baubedingte Schädigungen von Brutvögeln ausschließen zu können, ist die Baufeldfreimachung (Entfernung der Gehölze und der Vegetationsschicht) außerhalb der Brutzeit (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September) durchzuführen.

##### V 2 - Baufeldfreimachung außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen

Um mögliche baubedingte Schädigungen von Fledermäusen ausschließen zu können, ist die Fällung der potentiellen Habitatbäume in den Wintermonaten (November bis Februar) durchzuführen. Die Robinie mit Höhlung sollte vor Fällung auf eine aktuelle Nutzung untersucht werden. Kann die Höhlung nicht vollständig eingesehen werden und ein aktueller Besatz nicht ausgeschlossen werden, ist eine ökologische Fällbegleitung vorzusehen.

Soll die Fällung der Bäume während der Aktivitätszeit der Fledermäuse erfolgen, muss für sämtliche Bäume eine Fällbegleitung erfolgen. Dabei werden die einzelnen Strukturen vor Fällung untersucht und ggf. entfernt (Rindenschuppen). Vorgefundene Tiere können dabei schonend entnommen und umgesetzt werden.

#### Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Insgesamt werden die Schutzgüter Boden, Biotope, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild beeinträchtigt. Für die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Für die Kompensation der Eingriffe werden verschiedene Maßnahmen im Plangebiet und im weiteren Umfeld durchgeführt. Die Maßnahmen dienen der Aufwertung und Wiederherstellung der Schutzgüter Boden, Biotope, Arten und Lebensgemeinschaften sowie dem Landschaftsbild. Zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden werden Bäume im Plangebiet gepflanzt (Maßnahme E 1) sowie Ackerfläche in Brachen umgewandelt (Maßnahme E 2). Der Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Biotope erfolgt durch die Neuanlage von Wald (Maßnahmen A 1 und A 2) und ökologische Waldumbaumaßnahmen (Maßnahme A 3). Die mit der Umwandlung des Plangebietes einhergehenden Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild sind vor Ort nur bedingt kompensierbar. So wird mit der Weiterführung der umliegen-

den Bebauungsform und der Begrünung der geplanten Straßen mit Straßenbäumen eine an die angrenzenden Flächen angepasste Neugestaltung des Landschaftsbildes vorgenommen. Die Beeinträchtigung der Erholungsnutzung durch die Entnahme von Waldflächen kann durch die Neuanlage von Wald und die Aufwertung von Waldflächen im Rahmen der Maßnahme A 3 im selben Naturraum kompensiert werden.

#### E 1 - Pflanzung von Laubbäumen (Maßnahme im Plangebiet)

Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann gemäß dem Merkblatt Nr. 6 (Landkreis Teltow-Fläming 2013) durch die Anpflanzung von Laubbäumen im Verhältnis: 1 zu pflanzender Laubbaum pro 50 m<sup>2</sup> Neuversiegelung kompensiert werden.

Es wurde festgesetzt, innerhalb des B-Plangebietes entlang der Planstraße A insgesamt 29 Laubbäume neu zu pflanzen. Hierzu sind heimische, standortgerechte Baumarten der Pflanzqualität Hochstamm 12-14 cm Stammumfang, mind. 2x verpflanzt zu verwenden. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die genauen Pflanzstandorte können von denen in der Planzeichnung festgesetzten Standorten auf Grund der Lage von Leitungen und Zufahren abweichen. Durch die Pflanzung von 29 Bäumen können 1.450 m<sup>2</sup> Neuversiegelung kompensiert werden (29 Bäume x 50 m<sup>2</sup> = 1.450 m<sup>2</sup>).

Für Neupflanzungen sind auf aufgeführten einheimischen und standortgerechten Arten zu verwenden:

|                      |               |                    |
|----------------------|---------------|--------------------|
| <u>Pflanzliste :</u> | Feld-Ahorn    | (Acer campestre)   |
|                      | Hainbuche     | (Carpinus betulus) |
|                      | Stiel-Eiche   | (Quercus robur)    |
|                      | Trauben-Eiche | (Quercus petraea)  |
|                      | Winterlinde   | (Tilia cordata)    |

#### E 2 - Anlage von Brachen auf artenarmen Standorten (externe Maßnahme)

In Anlehnung an die als Kompensationsmaßnahme für die Versiegelung von Boden durchführbare Anlage von Ackerrandstreifen wird eine flächige Anlage von Brachen auf artenarmen Standorten durchgeführt. Die für eine Anlage von Brache vorgesehenen Teilflächen liegen auf derzeit intensiv ackerbaulich genutzt Flurstücken. Auf Teilbereichen dieser Flurstücke werden bereits Kompensationsmaßnahmen wie Säume, Ackerrandstreifen und Baumreihen der Maßnahme „Komplexe Kompensation Zülniederung“ realisiert. Die nicht von diesen Maßnahmen belegten Ackerflächen sollen nun im Rahmen der geplanten Maßnahme E 2 in Brachen umgewandelt werden. Hierbei sind folgende maßnahmenspezifische Anforderungen gemäß dem Erlass des MLUL (2016) „Arbeitshilfe Betriebsintegrierte Kompensation“ zu beachten:

- Mindestfläche sollte 1 ha (zusammenhängend) nicht unterschreiten
- Selbstbegrünung oder Einsaatbrache mit reduzierter Saatmenge (max. 50 % der regulären Saatmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestandes,
- keine Düngung,
- keine Pflanzenschutzmittel,
- keine Mahd,
- ggf. Reduzierung nicht dem Entwicklungsziel entsprechenden Pflanzen auch durch Beweidung in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde.

Folgende Flurstücke sind für die Umsetzung vorgesehen 46/3, 46/4, 63, 64, 71 und 74 der Flur 7 (Gemarkung Teltz). Die Ackerflächen weisen Bodenzahlen von 16 bis 33 (Flurstücke 46/3 und 46/4) bzw. 22 bis 28 auf den Flurstücken 63, 64, 71 und 74 auf. Zusammen mit den angrenzenden bereits bestehenden Kompensationsmaßnahmen umfassen die Flächengrößen mindestens 1 ha. Insgesamt handelt es sich um eine Fläche von 52.110 m<sup>2</sup> (rund 5,21 ha).

Die Lage der externen Kompensationsflächen ist in der Anlage II dargestellt.

#### E 3 - Flächige Gehölzpflanzungen

Eine derzeit als artenarmer Zier-/Parkrasen ausgeprägte Fläche im Südosten des Plangebietes mit Laubgebüsch und Bäume zu bepflanzen. Die Pflanzung ist als überwiegende Strauchpflanzung mit einzelnen größeren Bäumen (Überhälter) zu gestalten. Ziel ist ein struktureicher Bestand aus möglichst vielen verschiedenen Gehölzarten. Die Fläche soll zusammen mit dem angrenzenden zu erhaltenden Waldbestand als Lebensraum für verschiedene Tierarten sowie zur Gliederung des Landschaftsbildes und als Sichtschutz zwischen der bestehenden und der geplanten Bebauung fungieren. Durch die Bepflanzung von insgesamt 1.796 m<sup>2</sup> kann eine Versiegelungsfläche von 898 m<sup>2</sup> kompensiert werden.

### A 1 - Waldausgleich

Für einen Waldausgleich innerhalb des Plangebietes stehen keine Flächen zur Verfügung.

### A 2 - Waldausgleich auf planexternen Flächen

Der darüber hinausgehende Kompensationsbedarf von 6,32 ha wird im Rahmen der Erteilung der Genehmigung zur Umwandlung der Waldflächen in andere Nutzungsformen festgelegt (Maßnahme A 2) und erfolgt auf planexternen Flächen. Im Zuge dieser Genehmigung sind entsprechende Flächen zur Kompensation des Waldverlustes nachzuweisen. Die Kompensation umfasst entsprechend der Vorgabe der Forstbehörde den Faktor 1 : 4,5.

Der Eingriff in die Waldbiotope ist durch den Vorhabensträger im Sinne des Landeswaldgesetzes durch geeignete Aufforstungsmaßnahmen im Umfang des Faktors 1 : 4,5 auszugleichen. Diese Aufforstung stellt zudem den Biotopausgleich für den Verlust der Waldfläche (Biotop Kiefernforst und Robinienvorwald) dar. Eine Bestimmung dieser Flächen erfolgt in einem nachgelagerten Waldumwandlungsverfahren.

### A 3 – Ökologische Waldumbaumaßnahmen auf planexternen Flächen

Gemäß der Stellungnahme des Landesbetriebes Forst Brandenburg kann die sich aus dem Kompensationsfaktor 1 : 4,5 ergebende überschießende Fläche auch z.B. als ökologische Waldumbaumaßnahme in vorhandenen Waldflächen geplant werden. Diese Maßnahmen führen zu einer zukünftig höheren Arten- und Strukturvielfalt auf bestehenden Waldflächen. Zusammen mit der Neuanlage von Wald kann durch diese Aufwertung der Eingriff in die Biotope Kiefernforst und Robinienvorwald sowohl forstrechtlich als auch naturschutzrechtlichen erfolgen. Die ökologische Waldumbaumaßnahme sind auf einer Fläche von 6,50 ha vorzunehmen.

Eine Bestimmung dieser Flächen erfolgt in einem nachgelagerten Waldumwandlungsverfahren.

Für die Rodung von Wald in einem Umfang von 6,8 ha ist gemäß UVP-Gesetz, Anlage 1 bei einer zutreffenden Fläche von 5 ha und weniger als 10 ha gemäß Nr. 17.2.2 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich.

(Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bekanntmachung, v. 24.2.2010 (BGBl. Teil I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8.9.2017 (BGBl. Teil I S. 3370))

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles wird parallel zum Waldumwandlungsverfahren durchgeführt.

## 5.7 Straßenverkehrsflächen

### 5.7.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Breite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Planstraße A) beträgt insgesamt

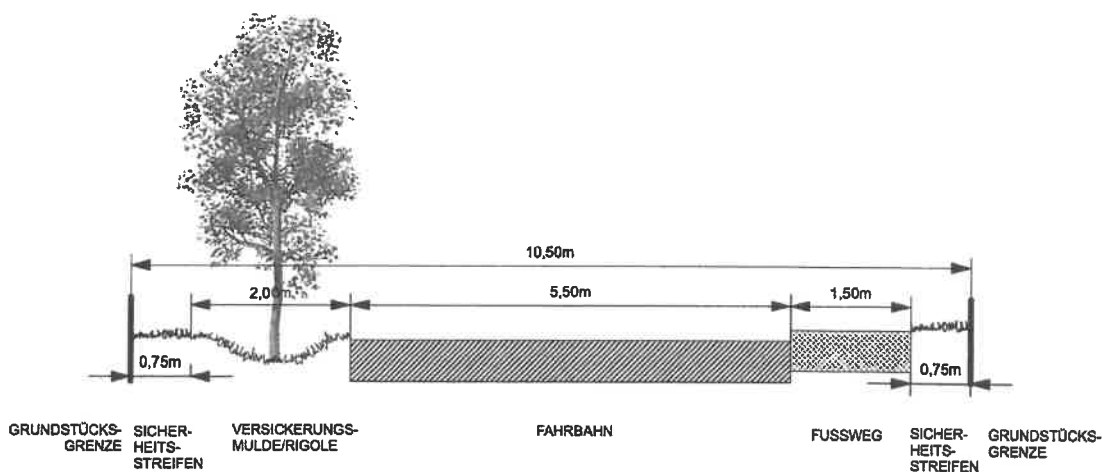


Abb.: 3: Straßenprofil Planstraße A



10,5 m. Die Fahrbahn (asphaltiert) erhält eine Breite von 5,5 m. Neben der Fahrbahn verläuft auf der einen Seite ein Fußweg mit einer Breite von 1,5 m. Auf der anderen Seite soll ein Grünstreifen angelegt werden, der zur Regenwasserversickerung (Mulde, Rigole) dient. Beidseitig außen verläuft ein Sicherheitsstreifen mit einer Breite von je 0,75 m. Die Planstraßen B und C sind als Einbahnstraßen mit einer Breite von 8,5 m anzulegen. Die Breite der Fahrbahn beträgt hier 3,5 m. Neben der Fahrbahn verläuft auf der einen Seite ein Fußweg mit einer Breite von 1,5 m. Auf der anderen Seite soll ein Grünstreifen angelegt werden, der zur Regenwasserversickerung (Mulde, Rigole) dient. Beidseitig außen verläuft ein Sicherheitsstreifen mit einer Breite von je 0,75 m.

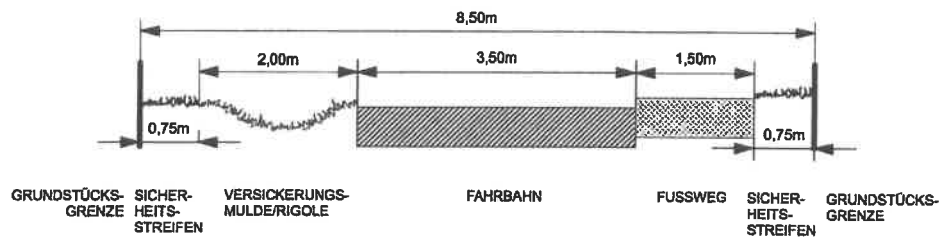


Abb.: 4: Straßenprofil Planstraße B und C

#### 5.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung privater Parkplatz

An der Planstraße C wurde eine Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung privater Parkplatz festgesetzt. Die innerhalb der Baufläche WA 7 vorhandenen Wohnungen hatten bisher keine dauerhaften Stellplätze. Sie werden in Verbindung mit dem Bau der Verkehrserschließungsanlagen angelegt.

#### 5.7.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Fußweg F

Die als öffentlicher Fußweg F festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung schafft eine fußläufige Verbindung des Plangebietes in Richtung der Straße AWG.

#### 5.8 Lärmschutz

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB hat das Landesamt für Umwelt darauf hingewiesen, daß es durch den Zugverkehr auf der naheliegenden Eisenbahnstrecke Berlin - Dresden zu Lärmemissionen kommen könnte, welche die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt zu DIN 18005 Teil 1 überschreiten können. Zur Prüfung dieses Hinweises wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, daß innerhalb der Bauflächen WA 6 und WA 7 der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV nicht eingehalten wird.

Für die Bauflächen WA 6 und WA 7 wurden aus diesem Grund Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm getroffen. Für neu zu errichtende Gebäude in WA 6 und WA 7 wurde festgesetzt, dass mindestens ein Aufenthaltsraum je Wohnung zur lärmabgewandten Seite zu errichten ist, bei größeren Wohnungen auch mehrere Räume. Diese Räume können dann sinnvollerweise als Schlafräume genutzt werden. In der verbindlichen Bauleitplanung sind der Abwägung die schalltechnischen Orientierungswerte der Norm DIN 18005-1:2002-07 zugrunde zu legen. Der Abwägungsspielraum verringert sich dabei mit zunehmender Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1/Bbl 1:1987-05.

Die im Immissionsschutzrecht geltenden Vorgaben zum Lärmschutz können in der Abwägung der Konkretisierung dienen, ab welchen Beurteilungspegeln gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt sind.

Den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV weist das Bundesverwaltungsgericht bei der Anwendung in Baugenehmigungsverfahren für eine Wohnbebauung bis zu den Immissionsgrenzwerten für Mischgebiete (tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A)) eine Indizwirkung für die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu. Diese Werte werden in allen geplanten Wohngebieten eingehalten. Eine Wohnbebauung ist deshalb in allen geplanten Wohngebieten aus schalltechnischer Sicht zulässig. Das Baugesetzbuch selbst oder Verordnungen hierzu geben keine Richt- oder Grenzwerte zum Immissionsschutz vor. Richt- und Grenzwerte aus anderen Quellen sind also nicht starr und unkommentiert in Bebauungspläne zu übernehmen. Sie sind

vielmehr im Bebauungsplanverfahren Material für die Abwägung und können je nach Planungsfall auch unter- oder überschritten werden.

Für die folgenden Empfehlungen wird von den Berechnungen für den Prognosefall 2025 ausgegangen.

In dem geplanten Wohngebiet WA 1 werden die Orientierungswerte sowohl für den Tageszeitraum als auch für den Nachtzeitraum eingehalten. In den geplanten Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 8 wird der Orientierungswert für den Tageszeitraum eingehalten, für den Nachtzeitraum nicht. Die Überschreitungen im Nachtzeitraum betragen maximal 2 dB.

In dem geplanten Wohngebiet WA 6 wird der Orientierungswert für den Tageszeitraum eingehalten, für den Nachtzeitraum nicht. Die Überschreitungen im Nachtzeitraum betragen maximal 8 dB.

In dem geplanten Wohngebiet WA 7 wird der Orientierungswert für den Tageszeitraum eingehalten, für den Nachtzeitraum nicht. Die Überschreitungen im Nachtzeitraum betragen maximal 7 dB.

Die Überschreitungen in den Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 8 sind gering. Die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV werden eingehalten. Deshalb werden für diese Wohngebiete keine Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

In WA 7 befinden sich Bestandswohngebäude. Eine Neubebauung ist nicht vorgesehen. Die Festsetzung im Bebauungsplan betrifft nur neu zu errichtende Wohngebäude.

Aktiver Schallschutz auf dem Gebiet des Bebauungsplanes ist nicht sinnvoll, da die Lärmschutzwand oder der Lärmschutzwall so hoch wie die Oberkante der Fenster im obersten Geschoss sein müsste. Zudem müsste die Wand bzw. der Wall eine deutliche Überstandslänge in Nord-Süd-Ausdehnung besitzen. Aufgrund der Erschließung des Bebauungsgebietes u.a. von Osten (Friedenstraße) ist diese Maßnahme nicht möglich.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse gehört die Möglichkeit, dass die Bewohner bei geöffnetem Fenster schlafen können. Diese Anforderung kann gewahrt werden, wenn die Fenster der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite gelegen sind. Damit ist Nachtschlaf auch bei teilweise geöffnetem Fenster möglich. Der Beurteilungspegel zur Nachtzeit an der Westfassade eines Wohngebäudes in WA 6 beträgt  $L_{r,nachts} \leq 44$  dB. Der Orientierungswert wird an dieser Fassade eingehalten.

#### 5.9 Altdeponie "Wünsdorf, Am Seerosenteich"

Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die Grenze der Altdeponie "Wünsdorf, Am Seerosenteich". Seitens des Landkreises Teltow-Fläming, Untere Abfallbehörde, wurde ein Abstand von 100 m zwischen Deponiekante und festzusetzenden Allgemeinen Wohnbauflächen gefordert. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Neben den eindeutigen Ergebnissen der Aufschlussbohrungen zeigt auch der Vergleich von Altvermessung und heutigen Gegebenheiten, dass der frühere Müllkörper auf keinen Fall lateral noch über den Fuß der Profilierung hinausgeht.

Die Gasmessungen auf dem rekultivierten Körper zeigen keinen Hinweis auf einen Austritt von Deponiegasen.

Es besteht somit keine Notwendigkeit für einen Abstand zwischen Baufeld und rekultiviertem Körper. Auch eine Gartennutzung kann bis unmittelbar an den Fuß der Profilierung erfolgen.

Da der Müllkörper jedoch teilweise bis in den Grundwasserschwankungsbereich reicht, ist eine Belastung des Grundwassers wahrscheinlich. Darauf weisen auch die Werte der in unregelmäßigen Intervallen durchgeführten Beprobungen und Untersuchungen des Grundwassers hin. Zum Gefährdungsausschluss wird empfohlen, eine private Nutzung des obersten Grundwasserleiters innerhalb des westlichen Teiles der Baufläche WA 1 prinzipiell zu untersagen. Unter Beachtung eines Hinweises des Umweltamtes des Landkreises Teltow-Fläming wurde die Untersagungsfläche ausgeweitet und ein 100 m-Abstandsbereich im Teil A: Planzeichnung zur Deponiegrenze festgesetzt.

Bei Gründung von Bauwerken im Grundwasserschwankungsbereich ist die notwendige Bauwasserhaltung hinsichtlich der Schadstoffkonzentrationen des Förderwassers besonders zu überwachen. In den Grundwasserbereich einbindende Bauwerksteile sollten vorsorglich in einer Ausführung hergestellt werden, die eine hohe Betonaggressivität des Grundwassers berücksichtigt.

Die beiden gutachterlichen Vorschläge wurden als Hinweise in den den Teil B: Text der Planzeichnung aufgenommen.

#### 6. Ver- und Entsorgung

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist in Verbindung mit dem Herstellung der Wohngebietserschließungsanlagen neu zu bauen. Die Anbindepunk-

te an die vorhandenen Leitungsnetze sind mit dem örtlichen Ver- und Entsorgungsbetrieb, dem Zweckverband Komplexsanierung Mittlerer Süden (KMS) zu vereinbaren. Die erforderliche allgemeine Bereitstellung von Löschwasser aus dem neu zu bauenden Trinkwassernetz im Plangebiet wird bei der Dimensionierung des Rohrleitungssystems berücksichtigt. Eine über das allgemeine Maß hinausgehende Löschwasserversorgung oder -bevorratung für die im Plangebiet zulässigen Nutzungen ist nicht zu prognostizieren.

7. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

7.1 Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale vorhanden.

7.2 Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Die Abteilung Bodendenkmalpflege beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum wurde am Planverfahren beteiligt.

8. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

8.1 Flächenbilanz

Die aufgeführte Flächenbilanz stellt die Zusammensetzung der im Plangebiet festgesetzten Nutzungen dar. Bei der Ermittlung des Versiegelungsumfanges im Ergebnis der Planung wurde für die Baugebietsflächen die Grundflächenzahl (GRZ) des Planes von 0,4 angesetzt. Der Versiegelungsumfang der öffentlichen Verkehrsfläche wurde mit 50 % angenommen. In den Abbildungen 3 und 4 sind die der Planung zugrunde liegenden Straßenprofile dargestellt, Neben der Fahrbahn gehören zum Straßenprofil noch die unversiegelten Bankette und die Versickerungsmulden/Baumpflanzflächen. Diese Flächen sind bei der Bemessung des Versiegelungsanteils nicht anzusetzen. Dazu kommt noch die Teilversickerungsfähigkeit des Pflasters der Fußwege. Der gewählte Ansatz von 50 % entspricht den realen Bedingungen. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz wurde mit 50 % angenommen, da die Parkplatzflächen eine Teilversiegelung erhalten. Unter der Nutzungsart "Garagen, Wege" sind die Flächen zusammengefaßt, auf denen sich Altgaragen befinden, Wege, die teilweise befestigt sind und Grünflächen im Umfeld der Garagengebäude. Der Abriß der Altgaragen und befestigten Wege erfolgt auf einer Fläche von 0,45 ha, die bei der Ermittlung der Neuversiegelung in Abzug gebracht wurde. Die Umsetzung der Planung ist mit einer Neuversiegelung von 2,82 ha verbunden.

| TABELLE 1 - FLÄCHENBILANZ UND VERSIEGELUNGSGRAD |                    |              |                 |                    |              |                    |                   |
|---|--------------------|--------------|-----------------|--------------------|--------------|--------------------|-------------------|
| Nutzungsart                                     | BESTAND VORENTWURF |              |                 |                    | ENTWURF BP   |                    |                   |
|   | Fläche ha          | Fläche in ha | Differenz in ha | versiegelte Fl. ha | Fläche in ha | versiegelte Fl. ha | Versiegelung in % |
| Wald  | 6,86               | 0,67         | -6,19           | +/- 0              | 0,39         | +/- 0              | 0,00              |
| Grünflächen                                     | 0,16               | 0,16         | +/- 0           | +/- 0              | 0,30         | +/- 0              | 0,00              |
| Garagen, Wege                                   | 0,90               | 0,00         | -0,90           | -0,45              | 0,00         | -0,45              | 0,00              |
| Allgemeines Wohngebiet                          | 0,51               | 6,35         | + 5,84          | 2,34               | 6,47         | 2,59               | 40,00             |
| Öffentliche Verkehrsflächen                     | 0,10               | 1,28         | + 1,18          | 0,59               | 1,30         | 0,65               | 50,00             |
| Verkehrsfil. bes. Zweckbest.                    | 0,00               | 0,07         | + 0,07          | 0,05               | 0,07         | 0,03               | 50,00             |
| <b>Summe</b>                                    | <b>8,53</b>        | <b>8,53</b>  |                 | <b>2,53</b>        | <b>8,53</b>  | <b>2,82</b>        | <b>33,06</b>      |

8.2 Auswirkungen auf den Stadthaushalt

Für den städtischen Haushalt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Die Planungs- und Erschließungsaufwendungen werden vom Vorhabenträger auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Zossen getragen.



### 8.3 Planverfahren und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

#### 8.3.1 Aufstellungsbeschluß

Der Aufstellungsbeschluß zur Einleitung des Planverfahrens Bebauungsplan "Wünsdorfer Sonnengärten" wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 13. 07. 2016 gefaßt.

#### 8.3.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Auslage der zum Auslegungszeitpunkt verfügbaren und bereits vorliegenden Planungsunterlagen durchgeführt. Eine Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 31. 01. 2017 bis zum 15. 02. 2017.

Während des Auslagezeitraumes wurden keine Hinweise und Anregungen geäußert.

#### 8.3.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Bebauungsplan "Wünsdorfer Sonnengärten"

Mit Schreiben vom 19. 01. 2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB am Planverfahren BP "Wünsdorfer Sonnengärten" beteiligt.

Mit diesem Schreiben wurden Angeschriebenen auch gebeten, sich zum Umfang und zum Detaillierungsgrad des Umweltberichtes zu äußern und umweltrelevante Informationen mitzuteilen.

#### 8.3.4 Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Nachfolgende Behörden und Träger öffentlicher Belange äußerten Hinweise und Anregungen, die in der weiteren Planbearbeitung zu berücksichtigen waren:

##### **Untere Forstbehörde**

Die Inanspruchnahme von Teilflächen des Plangebietes, die im rechtskräftigen FNP noch als Wald ausgewiesen sind, wurde abgelehnt.

In Abhängigkeit von der endgültig in Anspruch zu nehmenden Waldfläche ist eine standortbezogene Vorprüfung nach UVP-Gesetz durchzuführen.

Die Stadt Zossen hat eine Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, die zum Inhalt hat, den gesamten Geltungsbereich als Wohnbaufläche darzustellen.

##### **Landkreis Teltow-Fläming Untere Naturschutzbehörde**

Für das Plangebiet wurden Gutachten zur Biotopkartierung, zum Artenschutz und zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gefordert, die sich bereits in der Bearbeitung befanden.

Zusätzlich erstellt werden muß das Gutachten zur FFH-Verträglichkeitsvorprüfung für das FFH-Gebiet "Wehrdamm/Mellensee/Kleiner Wünsdorfer See".

##### **Umweltamt**

Nordwestlich des B-Planbereiches befindet sich unmittelbar angrenzend eine ehemalige Dorf Mülldeponie. Dabei handelt es sich um die Deponie „Am Seerosenteich“ in Wünsdorf. Die Deponie ist im Altlastenkataster des Landes Brandenburg (ALKAT) unter der Nummer 03487200140 erfasst. Das Abfallvolumen wird auf ca. 50.000 m<sup>3</sup> geschätzt. Der Betrieb der Deponie wurde nach der offiziellen Schließung im November 1991 eingestellt. Eine Sicherung und Rekultivierung der Deponie wurde von 1997 bis 1999 durchgeführt.

Es wurde ein Abstand von 100 m zwischen der Deponiegrenze und den festzusetzenden Wohnbauflächen gefordert.

Es wurde ein Gutachten erstellt, welches den notwendigen Abstand der Deponiegrenze zu den Wohnbauflächen untersucht.

##### **Landesamt für Umwelt/ Abteilung Immissionschutz**

Um die Emissionen des Bahnverkehrs auf der naheliegenden Bahnstrecke Berlin-Dresden auf die festgesetzte Nutzung Allgemeines Wohngebiet zu prüfen und Konflikte auszuschließen, wurde auf die Erstellung einer Schallimmissionsprognose

hingewiesen.

**8.3.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Beschluß der Stadtverordnetenversammlung zur Billigung des Planentwurfes und zur öffentlichen Auslegung der wurde am 12. 12. 2018 gefaßt.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgt im Zeitraum vom 02. 01. 2018 - 02. 02. 2018.

Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26. 12. 2018 am Planverfahren beteiligt.

**9. Rechtsgrundlagen**

Gesetzliche Grundlagen für den Bebauungsplan "Wünsdorfer Sonnengärten" der Stadt Zossen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11. 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 11. 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. 12. 1990, (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. 05. 2017 (BGBl. I S. 1057),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. 07. 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. 09. 2017 (BGBl. I S. 3434),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. 05. 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. 10. 2018 (GVBl. I/18, Nr. 25),
- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. 01. 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]) geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]) und
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVVerf) vom 18. 12. 2007 (GVBl. I/7, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. 12. 2018 (GVBl. I/18, Nr. 37)

**10. Quellenverzeichnis**

Dem Entwurf der Begründung liegen folgende Quellen zugrunde:

- eigene Begehungen und Bestandserhebungen
- der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Zossen
- Informationen der
- Gutachterliche Stellungnahme zum notwendigen Abstand zwischen B-Planfläche "Wünsdorfer Sonnengärten" und der Altdeponie "Wünsdorf Am Seerosenteich" in Wünsdorf  
GmbH Berlin, 13. 07. 2017
- Bebauungsplan "Wünsdorfer Sonnengärten" der Stadt Zossen, Ortsteil Wünsdorf - Schallimmissionsprognose  
GmbH, Berlin, 22. 07. 2017
- B-Plan "Wünsdorfer Sonnengärten" - Grünordnungsplan  
GmbH - Forschung und Gutachten, Rangsdorf, 09.08.2018
- B-Plan "Wünsdorfer Sonnengärten" - FFH-Verträglichkeitsvorprüfung  
GmbH - Forschung und Gutachten, Rangsdorf, 04. 12. 2017

- B-Plan "Wünsdorfer Sonnengärten" - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  
GmbH - Forschung und Gutachten, Rangsdorf, 13.08.2018
  - Entwurfs- und Genehmigungsplanung für die Verkehrsanlagen im B-Plan  
Baugebiet "Wünsdorfer Sonnengärten"  
Projektierungsbüro , Rangsdorf. April 2018
-

## 12. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2

Das Planverfahren wurde vor der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2017 begonnen. Auf der Grundlage des § 233 BauGB erfolgt die Gliederung des Umweltberichtes nach Anlage I der zuvor geltenden Fassung des BauGB.

### 12.1a Einleitung und Beschreibung der Merkmale des Vorhabens

#### Größe des Vorhabens

Das Plangebiet hat eine Größe von 8,53 ha.

Es umfaßt in der Gemeinde Zossen, Gemarkung Wünsdorf, Flur 2:  
das Flurstück 75-teilweise,  
Flur 3:

die Flurstücke 984/5-teilweise, 1082-teilweise, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1182, 1185, 1186, 1203, 1204, 1205, 1210, 1219, 1220, 1221, 1234, 1235, 1255-teilweise, 1256-teilweise, 1257-teilweise, 1258-teilweise, 1259-teilweise, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1370, 1371, 1272-teilweise, 1372 und 1373.

#### Nutzungsangaben

Der Bebauungsplan "Wünsdorfer Sonnengärten" hat das Ziel, attraktive Baugrundstücke für den individuellen privaten Eigenheimbau in der Stadt Zossen bereitzustellen. Innerhalb des Plangebietes werden Wohnbauflächen Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Plangebiet werden die Möglichkeiten zur Errichtung von ca. 80 Eigenheimen und etwa 20 Wohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern geschaffen.

#### Standort des Vorhabens

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Wünsdorf der Stadt Zossen.

Gegenwärtig ist das Plangebiet aus östlicher Richtung über die Bundesstraße 96, die in der Ortslage Wünsdorf als Berliner Allee bezeichnet wird, die Straße Zum Bahnhof, die Puschkinstraße, die Luisenstraße und die Friedenstraße zu erreichen. Geplant ist in Abstimmung zwischen der Deutschen Bahn und der Stadt Zossen, nach 2020 im Rahmen des Ausbaus der Bahnlinie Berlin-Dresden, die bestehende Schrankenanlage zu schließen und den westlich der Bahnlinie liegenden Gemeindeteil durch eine Brückenbau vom Kreisverkehr B 96 bis zur Friedenstraße auf kurzem Weg zu erschließen.

Von Westen ist das Plangebiet von Klausdorf über die Landesstraße 74 (Klausdorfer Straße) und die Mellenseestraße verkehrlich angeschlossen.

Östlich grenzt die Wohnanlage AWG mit fünf mehrgeschossigen vor 1990 errichteten Wohngebäuden, eine Fläche des Zweckverbandes KMS mit einer stillgelegten Brunnenanlage und Bestandswaldflächen an das Plangebiet.

Die nördliche Grenze bilden ebenfalls Bestandswaldflächen.

Nordwestlich des Plangebietes grenzt eine abgedeckte Deponiefläche an den Geltungsbereich.

Im Norden und Nordwesten grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Notte-Niederung" an den Geltungsbereich.

Die südwestliche Grenze bildet die Mellenseestraße.

Im Süden sind die Hausgärten der Siedlungsbebauung der Luisenstraße die Grenze zum Plangebiet. Im weiteren ist die Straße AWG die Plangebietsgrenze.

#### Bedarf an Grund und Boden

Es wurde für die Bauflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Das bedeutet, daß 40 % der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bauflächen versiegelt werden können.

Ein weiterer Entzug von Boden tritt durch den Bau der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung unterschiedlicher Zweckbestimmung ein.

Insgesamt tritt mit der Umsetzung der planerischen Zielstellungen eine Mehrversie-



gelung in eine Größenordnung von 2,82 ha ein.

#### 12.1.b Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

Für den Bebauungsplan sind insbesondere die nachfolgend aufgeführten Gesetze und Fachpläne von Bedeutung:

##### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und sind im Rahmen der Bauleitplanung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz. Dabei sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

In § 1a finden sich ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die u.a. einen

- sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und
- die Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung fordern.

§ 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches bestimmt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Normen im Baugesetzbuch zielen auf einen hohen Standard des Umwelt- und Naturschutzes ab. Dem kann vorliegend dadurch Rechnung getragen werden, dass der Eingriff durch den Bau neuer Gebäude so gering als möglich ausgestaltet wird und nicht nutzbare Gebäude abgebrochen werden. Unvermeidbare Eingriffe können mittels im räumlichen Zusammenhang durchführbaren Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

##### **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)**

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung insbesondere Leben, Gesundheit und Eigentum nicht gefährdet werden und die natürlichen Lebensgrundlagen geschont werden.

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine Bebauung, welche öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht gefährdet und trägt durch seine Vorgaben zum Umweltschutz zur Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen bei.

##### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich sind so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

##### **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)**

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen), soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Den Vorgaben der Naturschutzgesetze wird dadurch Rechnung getragen, dass der Eingriff in die Natur und Landschaft durch die Neubebauung so gering als möglich ausgestaltet wird und dass der verbleibende Eingriff im räumlichen Zusammenhang kompensiert werden kann.

Gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zu Vermeidung und Kompensation keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten erfüllt.

**Bundeswaldgesetz (BWaldG)** vom 02. 05. 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. 01. 2017 (BGBl. I S. 75)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. 04. 2004 (GVBl. I/04, Nr. 6), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 10. 07. 2014 (GVBl. I/14, Nr. 33)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. 02. 2010, BGBl. I S. 94) , zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 14 b des Gesetzes vom 20. 07. 2017 (BGBl. I S. 2808)

## 12.2.a Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zustand der Schutzgüter im Vorhabengebiet

### **Schutzgut Mensch**

Im Plangebiet sind um Bestand zwei Eigenheimgrundstücke und eine Eigentumswohnanlage mit 24 Wohnungen vorhanden. Die Bewohner erreichen ihre Grundstücke derzeit nur über fremde private Flächen, da keine öffentliche Erschließung vorhanden ist. Es bestehen keine Dienstbarkeiten und Wegerechte. Es ist dringend erforderlich, die öffentliche Erschließbarkeit dieser Grundstücke zu regeln. Die Waldbereiche weisen laut Landschaftsrahmenplan generell eine hohe Erlebniswirksamkeit auf. Im Randbereich zur Siedlung ist dies jedoch durch die Überprägung und Verzahnung mit den Siedlungsflächen als eingeschränkt zu beurteilen. Sichtbeziehungen sind nur in den Siedlungsflächen vorhanden. Innerhalb der Kiefernforstbestände sind durch Unterwuchs (z.T. Spätblühende Traubenkirsche) kaum Sichtbezüge zu weiter entfernt liegenden Objekten herstellbar. Die innerhalb des Plangebietes liegenden Waldflächen werden nur durch wenige Wege gequert. Wanderwege sind nicht vorhanden. Ablagerungen von Grünabfall, Schnittgut und Reisig von den angrenzenden Wohngrundstücken führen zu einer Beeinträchtigung der Erholungsfunktion.

### **Schutzgut Tiere**

#### **Brutvögel**

Im Geltungsbereich und seiner Umgebung wurden 17 Brutvogelarten mit insgesamt 34 Revieren festgestellt. Hierbei handelte es sich um in Brandenburg mittelhäufig bis häufig vorkommende Arten der Wald und Wald-Siedlungshabitate. Alle nachgewiesenen Arten sind mit Ausnahme der beiden Arten Mehlschwalbe und Trauerschnäpper (jeweils RL D 3 - gefährdet) sind in den Roten Listen Brandenburgs und Deutschlands als ungefährdet eingestuft. Bei der Einstufung der Arten in nistökologische Gilden dominieren die Frei- und Bodenbrüter mit jeweils rund 65 % der Reviere. Höhlenbrüter wurden nur außerhalb des B-Plangebietes nachgewiesen. Dies ist auf das geringe potentielle Angebot an Höhlen im Untersuchungsraum auf Grund relativ junger Gehölzbestände zurückzuführen. So konnten im Gehölzbestand keine genutzten Bruthöhlen festgestellt werden. Der Buntspecht nutzte eine Höhle in einer Birke außerhalb des Plangebietes. Der Brutplatz des Trauerschnäppers wurde nicht vorgefunden. Es ist jedoch zu vermuten, dass es sich um einen Nistkasten im Siedlungsbereich handelte.

Innerhalb des Plangebietes wurden keine gefährdeten Arten festgestellt. Arten die im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie gelistet sind wurden im Rahmen der Untersuchungen nicht festgestellt.

Die Brutvogelfauna im Plangebiet ist auf Grund der geringen Strukturvielfalt an Baumarten und unterschiedlichen Wuchsklassen nur mit relativ wenigen Arten und wenigen Individuen vertreten. Eine Ausnahme hinsichtlich der Individuenzahl bildet die an den Bestandsgebäuden in Kolonien brütende Mehlschwalbe.

#### **Fledermäuse**

Insgesamt konnten im Zuge der Begehungen innerhalb des Plangebietes neun Bäume mit potentiell nutzbaren Strukturen wie abplatzende Rinde oder Höhlungen vorgefunden werden. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend wurden weitere drei Bäume mit dem entsprechenden Bildungen erfasst.

Die abendlichen Begehungen mit Hilfe des Detektors ergaben keine Hinweise auf eine Nutzung dieser Quartierstrukturen. Es konnten keine Sozialrufe oder auffällige Aktivitäten vernommen werden. Auch beim Ab- und Ausleuchten der Nischen wurden keine Spuren einer Nutzung vorgefunden (Kot, anwesende Tiere, Verfärbungen).

Die Erfassung der Fledermausrufe mittels Detektor ergab die jagdliche Nutzung des Gebietes durch mindestens fünf Fledermausarten). Dabei handelt es sich bei Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Mückenfledermaus um typische Gebäude

bewohnende Arten, die vermutlich in den angrenzenden Gebäuden Quartier beziehen. Der meist baumbewohnende Abendsegler ist die erste am Abend ausfliegende Art und jagt in größerer Höhe über Siedlungen und Waldflächen. Die Raufledermaus nutzt ebenfalls meist Baumhöhlen und wurde stets etwas später nach Sonnenuntergang vernommen, was darauf hinweist, dass sich die Quartiere der Art vermutlich etwas weiter entfernt befinden.

Das Plangebiet weist nur wenige als Fledermausquartier relevante Strukturen auf. Die Eignung als Jagdgebiet ist durch die arten- und strukturarme Vegetationsausstattung begrenzt. Das Gebiet hat nur eine geringe besondere Bedeutung für die Artengruppe.

#### Amphibien

Es wurden im Plangebiet keine Amphibien nachgewiesen.

#### Reptilien

Im untersuchten Bereich wurden keine Reptilien nachgewiesen. Die potentiellen Habitatstrukturen im südlichen Bereich des Plangebietes sind von Flechtenbewuchs und offenen Sandstellen dominiert. Es bestehen keine ausreichenden nutzbaren Versteckstrukturen und geschützten Sonnenplätze für die Zauneidechse. Eine Besiedlung kann mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

#### Schutzgut Pflanzen

Das B-Plangebiet umfasst zu 80 % Kiefernforstbestände des Biotopcodes 08480. Hierbei handelt es sich um strukturarme Reinbestände geringen Baumholzes. Teilbereiche sind mit Spätblühender Traubenkirschen, Robinienjungwuchs und stellenweise jungen Roteichen unterstanden. In den südwestlichen und den siedlungsnahen Bereichen im Ostteil sind Robinien und Birken beigemischt. Innerhalb der Forstfläche liegende Fehlstellen sind mit Moosen und Flechten bewachsen. Bei dem als Robinien-Vorwald (Biotopcode 082814) erfassten Bereich handelt es sich um siedlungsnahen Flächen, die verstreut mit überwiegend jungen Robinien bestanden sind. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Einzelhäuser (12261) sowie ein Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten (12260). Die umliegenden Flächen sind überwiegend als artenarme Zier-/Parkrasen (05162) anzusprechen. Weitere Gebäude sind am östlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes vorhandenen neuere und ältere Garagenkomplexen (12830). Die Erschließung der neueren Garagen und des Wohngebäudes im Nordosten erfolgt über eine Pflasterstraße (12611). Die Zuwegung zu den südöstlich liegenden älteren Garagen erfolgt über einen unbefestigten Weg (12651). Weitere unbefestigte Wege verlaufen zu den Einzelhäusern sowie am südlichen Rand des Geltungsbereiches zur angrenzenden Siedlung. Der westliche Teil des Plangebietes umfasst Teile der Böschung einer abgedeckten Deponie (12714). In der Anlage I wurde eine Kartierung der Biotoptypen angefügt.

Im Zuge der Biotoptypenkartierung wurden innerhalb des B-Plangebietes keine gesetzlich geschützten Biotope nachgewiesen.

Innerhalb des Plangebietes beträgt der Waldbestand ca. 6,81 ha.

Nach einer Vorabstimmung mit dem zuständigen Revierförster kann festgestellt werden, daß die Gemarkung Wünsdorf über eine relativ große Fläche Wald verfügt. Damit ist es der Unteren Forstbehörde möglich, unter Heranziehung der ausgewiesenen Wandfunktionen und deren erforderlicher Kompensation die Größe der Ersatzwaldpflanzung zu bestimmen. Das ermittelte Kompensationsverhältnis beträgt 1 : 4,5.

#### Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich von Braunerden im Ostteil zu Gley-Braunerden im Westteil. Ausgangssubstrat der Bodenbildung ist Sand. Die Humusschicht ist bedingt durch das sandige Substrat und den Kiefernbestand dünn ausgeprägt.

Teilbereiche sind durch Gebäude (Wohnhäuser, Garagen) und durch versiegelte und unversiegelte Wege beeinträchtigt. Durch die westlich an das Plangebiet angrenzende, abgedeckte und bewachsene Deponie sind die Randbereiche überprägt. Innerhalb des Plangebietes bestehen Aufschüttungen für Leitungen und Ablagerungen von Bodenmaterial, die weitere Überprägungen des Schutzgutes darstellen.

Seltene oder geschützte Bodentypen sind nicht vorhanden (LANDKREIS TELTOW-FLÄMING, 2010)

### **Schutzgut Grundwasser**

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Der Grundwasserflurabstand liegt im Westteil bei > 2 m bis 5 m und im Ostteil bei > 5 m bis 10 m. Durch den geringen Grundwasserflurabstand und das sandige Substrat besteht eine relativ hohe Grundwasserneubildung, jedoch auch eine hohe Gefährdung für Stoffeinträge (LANDKREIS TELTOW-FLÄMING, 2010).

### **Schutzgut Klima/Luft**

Die Waldbereiche des Plangebietes sind im Landschaftsrahmenplan (LRP, LAND KREIS TELTOW-FLÄMING, 2010) als „Frischluff- und Kaltluftentstehungsgebiete (Wald) mit mittlerer bis hoher Kaltluftproduktivität“ dargestellt. Die Siedlungsflächen sind als „Kleinflächige Siedlungen ohne erhebliche bioklimatische Belastungen“ klassifiziert. Belastungen durch verkehrsbedingte Emissionen gehen von der östlich des Plangebietes verlaufenden Bahnlinie und Bundesstraße B 96 aus. Die Beeinträchtigungen reichen jedoch nicht bis zum Plangebiet.

### **Schutzgut Landschaft**

Die Erlebniswirksamkeit der Landschaft ist auf Grund der Siedlungsstruktur eingeschränkt.

Einschränkungen des Landschaftsbildes stellen die an verschiedenen Standorten innerhalb des Plangebietes vorhandenen Wohngebäude, Garagenanlagen und befestigten Wegeflächen dar.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet gibt es Sachgüter in Form von zwei Eigenheimen, zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern, Straßenteilflächen und Garagengebäuden. Kulturgüter sind nicht vorhanden.

### **Berücksichtigung von Schutzgebieten**

Die Vorhabenfläche liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten oder Trinkwasserschutzzonen.

## **12.2.b Beschreibung der Umweltauswirkungen durch die Planung**

### **Schutzgutbezogene Aussagen**

#### **Schutzgut Mensch**

Im Zeitraum der Herstellung der Erschließungsanlagen und dem Bau der Wohnhäuser werden die Emissionen des Baustellenverkehrs eine zeitlich begrenzte Belastung für die Bewohner in der Umgebung des Plangebietes sein.

Nach Baufertigstellung wird sich ein erhöhter PKW-Verkehr einstellen, der hauptsächlich durch An- und Abfahrten der Bewohner des hier entstehenden Wohngebietes verursacht wird.

Mit Fertigstellung der Bahnquerung verringert sich diese Belastung für die angrenzenden Wohnbereiche, da die Anwohner direkt zur B 96 fahren können.

#### **Immissionen**

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB hat das Landesamt für Umwelt darauf hingewiesen, daß es durch den Zugverkehr auf der naheliegenden Eisenbahnstrecke Berlin - Dresden zu Lärmemissionen kommen könnte, welche die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt zu DIN 18005 Teil 1 überschreiten können. Zur Prüfung dieses Hinweises wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet.

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, daß innerhalb der Bauflächen WA 6 und WA 7 der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV nicht eingehalten wird.

Für die Bauflächen WA 6 und WA 7 wurden aus diesem Grund Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm getroffen.

Für neu zu errichtende Gebäude in WA 6 und WA 7 wurde festgesetzt, dass mindestens ein Aufenthaltsraum je Wohnung zur lärmabgewandten Seite zu errichten ist, bei größeren Wohnungen auch mehrere Räume. Diese Räume können dann sinnvollerweise als Schlafräume genutzt werden.



#### Altlasten

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an eine rekultivierte Altdeponie. In einem Gutachten wurde untersucht, ob Gefährdungen für die festgesetzten Wohnbauflächen bestehen.

Es besteht keine Notwendigkeit für einen Abstand zwischen dem angrenzenden Baufeld und rekultiviertem Deponiekörper. Eine Gartennutzung kann bis unmittelbar an den Fuß der Profilierung erfolgen.

Da der Müllkörper jedoch teilweise bis in den Grundwasserschwankungsbereich reicht, ist eine Belastung des Grundwassers wahrscheinlich. Darauf weisen auch die Werte der in unregelmäßigen Intervallen durchgeführten Beprobungen und Untersuchungen des Grundwassers hin. Zum Gefährdungsausschluss wird empfohlen, eine private Nutzung des obersten Grundwasserleiters innerhalb der Baufläche WA 1 "Wünsdorfer Sonnengärten" prinzipiell zu untersagen.

Bei Gründung von Bauwerken im Grundwasserschwankungsbereich ist die notwendige Bauwasserhaltung hinsichtlich der Schadstoffkonzentrationen des Förderwassers besonders zu überwachen. In den Grundwasserbereich einbindende Bauwerksteile sollten vorsorglich in einer Ausführung hergestellt werden, die eine hohe Betonaggressivität des Grundwassers berücksichtigt.

Das Schutzgut Mensch ist betroffen. Durch in den Planunterlagen festgesetzte Maßnahmen und Hinweise kann eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ausgeschlossen werden.

#### Schutzgut Pflanzen/Biotope

Durch die geplante Anlage von Verkehrsflächen und die Ausweisung von Flächen als Allgemeines Wohngebiet kommt es durch Versiegelung, Überbauung und Überprägung der Vorhabenflächen zum Verlust der bestehenden Biotope.

Hiervon sind sowohl der Kiefernforst als auch bereits anthropogen überprägten Siedlungsbiotope wie Garagen, Wege und versiegelte Flächen betroffen. Für die bereits bestehenden Verkehrsflächen stellt das Vorhaben eine Verschiebung innerhalb des Gebietes sowie eine Ergänzung der Flächen dar. Die Verkehrsflächen werden zukünftig versiegelte Bereiche sein, jedoch teilweise an anderer Stelle im Gebiet. Für den Kiefernforst muss mit Ausnahme der Bereiche, die im Bebauungsplan als „Wald“ festgesetzt sind, von einem vollständigen Verlust ausgegangen werden. Bedingt durch die Erschließung mit den Verkehrsflächen und den Bau von Häusern wird der Großteil der Bäume entfernt werden müssen. Die Flächen der bestehenden Einzelhausbebauung und der umliegenden gestalteten Grün- und Freiflächen wird sich keine wesentliche Änderung ergeben.

Der Eingriff in das Schutzgut Biotope kann auf Flächen des Kiefernforstes (08480) und des Robinienvorwald begrenzt werden. Die bestehende Deponie wird weiterhin als Deponie bestehen bleiben. Die Eingriffe in das Biotop der artenarmer Zier-/Parkrasen (05162) wird durch die gärtnerische Gestaltung der Wohngebiete kompensiert. Die Eingriffe in die Biotope der Verkehrsflächen (Pflaster- Asphalt und Betonstraßen, Parkplätze, Wege, Garagen) stellen keine erheblichen Eingriffe dar und werden demnach im Rahmen der notwendigen Kompensation nicht als Beeinträchtigung betrachtet.

Vom Schutzgut Biotope sind auf einer Fläche von insgesamt 6,50 ha Kiefernforste und Robinienvorwald durch das Vorhaben erheblich betroffen.

#### Schutzgut Tiere

##### Brutvögel

Durch die geplante Anlage von Verkehrsflächen und Wohngebieten kommt es zur Verlagerung einzelner Brutreviere. Hiervon sind die Arten Amsel, Fitis, Grünfink, Mönchsgrasmücke und Zaunkönig mit je einem Revier, der Buchfink mit zwei Revieren und das Rotkehlchen mit drei Revieren betroffen. Die anderen Reviere liegen entweder außerhalb des Plangebietes und sind nicht von Veränderungen betroffen oder es handelt sich um gebäudebewohnende Arten, die die bestehenden und auch weiterhin bestehenden Gebäude als Brutplatz nutzen (Mehlschwalbe, Hausrotschwanz, Bachstelze). Für die durch die Planung betroffenen Reviere ist mit einer Verlagerung in Randbereiche (Fitis, Zaunkönig) bzw. mit einer Nutzung der im Allgemeinen Wohngebiet entstehenden Hausgärten zu rechnen. Eine Reduzierung der Arten und Reviere ist für die an Siedlungsbiotope angepassten Arten wie Amsel, Rotkehlchen, Grünfink, Mönchsgrasmücke nicht zu erwarten.

Baubedingte Beeinträchtigungen sind im Zuge der Beseitigung des Kiefernforstbestandes und der Bodenvegetation zu erwarten, wenn dies innerhalb der Brutzeit erfolgt.

Durch die Nutzung des Gebietes als Wohngebiet wird es betriebsbedingt zu einem entsprechenden Personenaufkommen und bisher nur in Teilen bestehenden Fahrzeugverkehr kommen. Die dadurch entstehenden Störungen haben keine erhebli-

che Auswirkung auf die vorhandenen störungstoleranten Siedlungsbiotope nutzen den Arten.

Die Artengruppe der Brutvögel ist vorwiegend baubedingt durch das Vorhaben betroffen.

#### **Fledermäuse**

Innerhalb des Plangebietes wurde nur eine geringe Aktivität an Fledermäusen festgestellt. Anlagebedingt kommt es zum Verlust von relativ strukturarmen Wald geprägten Fledermausjagdhabitaten mit geringer Bedeutung.

Strukturreiche naturnah gestaltete Gärten können ebenfalls als Jagdhabitat fungieren, jedoch ist im Zuge des Vorhabens nicht in größeren Umfang mit einer entsprechenden Gestaltung innerhalb des Wohngebietes zu rechnen.

Baubedingte Beeinträchtigungen sind im Rahmen der Gehölzentfernung zu erwarten, da einzelne Bäume Strukturen aufwiesen, die von Fledermäusen als Quartiere genutzt werden könnten. Dies betrifft sieben Bäume mit abplatzender Rinde und zwei Bäume mit Höhlungen. Hinweise auf eine intensive Nutzung von einzelnen Quartierbäumen durch Fledermäuse, etwa in Form von Wochenstubengesellschaften, liegen nicht vor. Eine (sporadische) Nutzung dieser durch Einzeltiere ist den noch nie auszuschließen. Größtenteils handelt es sich um sehr dünne Rindenplatten oder Höhlungen in bereits morschen Birkenstämmen, für die eine Nutzung im Winter unwahrscheinlich ist. Für die Robinie mit Höhle kann auch eine Nutzung im Winter nicht ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Die Artengruppe der Fledermäuse ist durch den Verlust von Jagdhabitaten und baubedingt durch Entfernung von potentiellen Quartierstrukturen betroffen.

#### **Amphibien und Reptilien**

Für die beiden Artengruppen sind keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten, da keine Nachweise im Plangebiet vorliegen.

Amphibien und Reptilien sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

#### **Waldbewohnende Wildarten**

Durch die Rodung von Wald ist der Lebensraum verschiedener vom Jagdrecht erfaßter Wildarten betroffen. Dazu zählen Rehwild und Schwarzwild. Für die Greifvogelarten wie Mäusebussard und Habicht gehen Lebensräume verloren. In ihrem Brutverhalten sind sie nicht betroffen.

#### **Schutzgut Boden**

Durch Neubaumaßnahmen tritt eine dauerhafte Inanspruchnahme von Boden in einer Größenordnung von 2,87 ha ein.

Die Bodenfunktion, insbesondere die Infiltration von Niederschlägen und die Nutzbarkeit als Habitat gehen vollständig verloren.

Im Rahmen der Baustelleneinrichtung und des Baustellenbetriebes kann es auf zusätzlichen Flächen baubedingt zu Bodenverdichtungen kommen.

Betriebsbedingt sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Das Schutzgut Boden wird auf 2,82 ha dauerhaft beeinträchtigt. Das entspricht 33,1 % der Plangebietsfläche.

#### **Schutzgut Wasser**

Auf einer Fläche von 2,84 ha wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens unterbunden. Da eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort möglich und im Sinne der Eingriffsminimierung durchzuführen ist, bleibt die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet unbeeinflusst. Während der Baumaßnahmen kann es zu Einträgen von Kraft- und Schmierstoffen kommen (potenzielle Gefährdung).

Oberflächengewässer werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Während der Baumaßnahmen kann es zu Einträgen von Kraft- und Schmierstoffen kommen (baubedingte potenzielle Gefährdung). Dies trifft ebenfalls auf die betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu.

Das Schutzgut Wasser ist von dem Vorhaben potentiell betroffen.

#### **Schutzgut Klima/Luft**

Durch die Veränderung des Gebietes insbesondere die Entfernung der Gehölze wird das „Frischluff- und Kaltluftentstehungsgebiete (Wald) mit mittlerer bis hoher Kaltluftproduktivität“ im entsprechenden Umfang verringert. Diese Verringerung betrifft randliche Flächen, die in Siedlungsgebiete übergehen. Die klimatische Funktion des Gebietes wird durch die geplante Veränderung nicht wesentlich verringert.

Das entstehende Siedlungsgebiet wird in seiner Eigenart den bestehenden Siedlungsgebieten entsprechen. Somit wird die als „Kleinflächige Siedlungen ohne erhebliche bioklimatische Belastungen“ klassifizierte Fläche vergrößert. Durch die Anlage der Straßen und der Bebauung ist mit geringen lokalklimatischen Auswirkungen zu rechnen. Im Bereich der befestigten Straßenflächen wird es zu einer verstärkten Aufwärmung kommen. Geplante Straßenbegrünung und Grünflächen im Gebiet können diesen Effekt abmildern. Eine über das direkte Umfeld hinausgehende Wirkung ist nicht zu erwarten. Temporär kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu Emissionen und/oder Immissionen kommen, wodurch die Luftqualität beeinträchtigt wird. Das Schutzgut Klima / Luft ist von dem Vorhaben nicht in planungsrelevantem Ausmaß betroffen.

#### **Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild wird durch die Umwandlung von Kiefernforst in Allgemeines Wohngebiet verändert. Dies betrifft überwiegend den westlichen Teil. Der östliche und südliche Bereich des Plangebietes ist durch die bestehende Siedlungsstruktur bereits vorgeprägt. Dies wird auch im LRP mit der Einstufung des östlichen Teils zu den „Dörfern mit deutlich veränderter Struktur“ deutlich. Die Veränderung der westlichen Flächen beeinträchtigt das lokale Landschaftsbild der strukturreichen, ebenen, waldgeprägten Räume nur randlich, da ein relativ strukturarmer Kiefernforstbestand betroffen ist. Sichtbezüge werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen werden durch das Vorhaben neu strukturiert und erweitert. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird als gering eingestuft. Das Schutzgut Landschaftsbild ist gering betroffen.

#### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Die beiden Bestandsgrundstücke mit Eigenheimbebauung und die Wohnanlage mit 24 Wohnheiten werden in die zukünftige Bebauung des Plangebietes eingebunden. Die beiden Garagenhöfe werden abgerissen und Teilflächen werden zu Wohnbauflächen.

#### **Auswirkungen auf Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten, wie sie FFH-Gebiete, SPA-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und Trinkwasserschutzzonen darstellen. Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Notte-Niederung".

Im Südwesten grenzt das Plangebiet in geringem Umfang an das FFH-Gebiet "Wehrdamm/Mellensee/Kleiner Wünsdorfer See". In einer FFH - Verträglichkeitsvorprüfung waren die Auswirkungen der Planung auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des FFH-Gebietes zu untersuchen. Es wurde festgestellt, daß der Bebauungsplan "Wünsdorfer Sonnengärten" nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der folgenden Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wehrdamm/Mellensee/Kleiner Wünsdorfer See“ führt:

- LRT gemäß Anhang I der FFH-RL
- Arten des Anhang II

Es wird keine weitere FFH-Verträglichkeitsprüfung oder Prüfung der Ausnahmetatbestände erforderlich.

#### **Zusammenfassung**

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf die Umwelt. Die Auswirkungen betreffen das Schutzgut Mensch, Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser und Landschaft. Eine Beeinträchtigung von Umweltbelangen erfolgt in einigem Umfang. In der Tabelle 2 sind die Betroffenheiten der Schutzgüter zusammengefaßt.

**TABELLE 2 - ZUSAMMENFASSUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

| SCHUTZGUT             | ART DER BETROFFENHEIT   |
|-----------------------|---|
| MENSCH                | Verlust der Erholungsfunktion des Waldes<br>Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den Zufahrtsstraßen zum Plangebiet<br>Lärmemissionen der naheliegenden Eisenbahntrasse            |
| PFLANZEN              | Verlust und Umgestaltung von Biotopen (Kiefernforst und Robinienvorwald von insgesamt 6,5 ha)   |
| TIERE                 | Verlust von potentiellen Fledermausquartierstrukturen und Jagdhabitaten<br>Beeinträchtigung von Brutvögeln im Zuge der Baufeldfreimachung durch Gehölz- und Vegetationsentfernung |
| BODEN                 | Verlust der natürlichen Bodenfunktion durch Versiegelung von 2,82 ha  |
| WASSER                | Einschränkung der Versickerungsfähigkeit des anfallenden Regenwassers durch Versiegelung  |
| KLIMA                 | keine Beeinträchtigungen prognostizierbar   |
| LANDSCHAFT            | Veränderung des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung  |
| KULTUR- UND SACHGÜTER | Abriß von Altgaragen<br>Schaffung einer öffentlichen Erschließung für die Bestandswohngebäude und die Neubauten   |

### Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes ohne Planung

Bei Beibehaltung des Istzustandes würden die Waldflächen im Plangebiet weiterhin bestehen bleiben.

Durch die vorhandenen Schneisen für den Abwasserkanal, Gas- und Elektrotrassen bliebe die Waldfunktion eingeschränkt.

Da eine öffentliche Straßenerschließung fehlt, erreichen die Bewohner ihre Grundstücke nur über unbefestigte Waldwege. Auch stellen sie ihre Fahrzeuge im Wald neben ihren Wohnhäusern ab, so daß die Gefahr von Waldbränden vorhanden ist. Der dauerhafte Entzug von Grund und Boden würde auf die Bestandsgebäude und befestigten Wege beschränkt bleiben.

Eine gesicherte öffentliche Erschließung für die beiden Eigenheimgrundstücke und die Mehrfamilienhäuser würde es weiterhin nicht existieren.

### 12.2.c Kompensationsmaßnahmen

Da innerhalb des Geltungsbereiches nicht genügend Flächen zur Verfügung stehen, um die Kompensation des Eingriffes vollständig umsetzen zu können, werden Maßnahmen im und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

#### Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

##### Im Plangebiet:

V 1 - Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September) zum Schutz von Brutvögeln

V 2 - Baufeldfreimachung außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen in den Wintermonaten (November bis Februar)

E 1 - Pflanzung von 29 einheimischen und standortgerechten Laubbäumen  
Es werden folgende Arten empfohlen

##### Pflanzliste:

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Gemeine Esche | (Fraxinus excelsior) |
| Feld-Ahorn    | (Acer campestre)     |
| Hainbuche     | (Carpinus betulus)   |
| Stiel-Eiche   | (Quercus robur)      |
| Trauben-Eiche | (Quercus petraea)    |
| Winterlinde   | (Tilia cordata)      |

E 3 - Flächige Gehölzpflanzungen

Eine derzeit als artenarmer Zier-/Parkrasen ausgeprägte Fläche im Südosten des Plangebietes mit Laubgebüsch und Bäume zu bepflanzen. Die Pflanzung ist als überwiegende Strauchpflanzung mit einzelnen größeren Bäumen (Überhälter) zu gestalten. Ziel ist ein strukturreicher Bestand aus möglichst vielen



verschieden Gehölzarten. Die Fläche soll zusammen mit dem angrenzenden zu erhaltenden Waldbestand als Lebensraum für verschiedene Tierarten sowie zur Gliederung des Landschaftsbildes und als Sichtschutz zwischen der bestehenden und der geplanten Bebauung fungieren. Durch die Bepflanzung von insgesamt 1.796 m<sup>2</sup> kann eine Versiegelungsfläche von 898 m<sup>2</sup> kompensiert werden.

#### Außerhalb des Plangebietes

#### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

##### **E 2 - Anlage von Brachen auf artenarmen Standorten (externe Maßnahme)**

In Anlehnung an die als Kompensationsmaßnahme für die Versiegelung von Boden durchführbare Anlage von Ackerrandstreifen wird eine flächige Anlage von Brachen auf artenarmen Standorten durchgeführt. Die für eine Anlage von Brache vorgesehenen Teilflächen liegen auf derzeit intensiv ackerbaulich genutzt Flurstücken.

Folgende Flurstücke sind für die Umsetzung vorgesehen 46/3, 46/4, 63, 64, 71 und 74 der Flur 7 (Gemarkung Telz).

Die Lage der externen Kompensationsflächen ist in der Anlage II dargestellt.

##### **A 2 - Waldausgleich auf planexternen Flächen**

Der darüber hinaus gehende Kompensationsbedarf von 6,32 ha wird im Rahmen der Erteilung der Genehmigung zur Umwandlung der Waldflächen in andere Nutzungsformen festgelegt. Im Zuge dieser Genehmigung sind entsprechende Flächen zur Kompensation des Waldverlustes nachzuweisen. Die Kompensation umfasst entsprechend der Vorgabe der Forstbehörde den Faktor 1:2.

##### **A 3 - ökologische Waldumbaumaßnahmen auf planexternen Flächen**

Gemäß der Stellungnahme des Landesbetriebes Forst Brandenburg kann die sich aus dem Kompensationsfaktor 1 : 2 ergebende überschießende Fläche auch z.B. als ökologische Waldumbaumaßnahme in vorhandenen Waldflächen geplant werden.

Die ökologische Waldumbaumaßnahme sind auf einer Fläche von 6,50 ha vorzunehmen.

Eine Bestimmung dieser Flächen erfolgt in einem nachgelagerten Waldumwandlungsverfahren.

#### **12.2.d Alternative Planungsmöglichkeiten**

Zu den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungszielen gab es Alternativen.

1. Es hätte ein anderes Bebauungs- und Verkehrskonzept der Planung zugrundegelegt werden können.
2. Das Bebauungskonzept hätte auf eine starke Ost-West-Ausrichtung der Gebäude orientiert.
3. Die Umsetzung dieser Zielstellung hätte eine Zunahme der Straßenverkehrsfläche im Vergleich zur gewählten Ringerschließung zur Folge gehabt.

Die hier gewählte Ringerschließung garantiert eine reibungslose und sichere Verkehrsführung. Die Maße der äußeren Grenzen des Plangebietes und die Lage der Ringerschließung ermöglichen eine Aufteilung in Länge und Breite, die zu optimalen Grundstücksgeometrien führt.

#### **12.3.a Verwendete technische Verfahren und mögliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die Zusammenstellung der Umweltangaben bereitete keine Schwierigkeiten. Die Beschreibung und Einschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erforderte keine komplizierten und technisch aufwändigen Meß- und Prüfverfahren.

#### **12.3.b Kontrolle der Umweltauswirkungen**

Zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabenträger ist eine städtebauliche Vereinbarung abzuschließen, der die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der Artenschutzmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden und die außerhalb des Plangebietes durchzuführen sind, sicherstellt.

Die Kontrolle der Umsetzung der vertraglich zu vereinbarenden Maßnahmen obliegt der Stadt Zossen mit der fachlichen Unterstützung der Unteren Naturschutzbe-

hörde des Landkreises Teltow-Fläming.

Für die Kontrolle der Realisierung der Aufforstung von Wald ist die Untere Forstbehörde mit Sitz im Ortsteil Wünsdorf zuständig.

Die Prüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und des Maßes der Versiegelung erfolgt im jeweiligen Bauantragsverfahren zu den Bauvorhaben.

Die Kontrolle der Einhaltung dieser Maße der baulichen Nutzung liegt in Verantwortung der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming unter Einbeziehung der Stadt Zossen.

### 12.3.c Allgemeine Zusammenfassung

Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungszielstellungen verursacht in einigem Umfang Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser und Landschaft. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Wasser und Landschaft werden als gering eingeschätzt.

Für das Schutzgut Tiere gehen Lebensräume verloren, es gibt aber in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes gleichartige Lebensräume, auf die ausgewichen werden kann. Die Beeinträchtigung wird als gering eingeschätzt.

Für die Schutzgüter Pflanzen und Boden werden mittlere Beeinträchtigungen eingeschätzt.

Zwar wird der durch die Planung in Anspruch genommene Bestandswald im Verhältnis 2 : 1 ersetzt, wird aber erst in mehreren Jahrzehnten wieder die gleiche Qualitätstufe erreichen wie die Rodungsbereiche.

Beim Schutzgut Boden tritt mit der künftigen Bebauung eine dauerhafte Versiegelung von 2,82 ha ein.

Sowohl die Inanspruchnahme von Wald, als auch die Versiegelung von Boden werden durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden können, so daß insgesamt die dauerhaften Auswirkungen auf die Umwelt gering sein werden.

**Insgesamt verursacht die Umsetzung des Vorhabens Auswirkungen in einigem Umfang auf die Umwelt, die durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können.**

**ANLAGE I: BIOTOPKARTIERUNG**

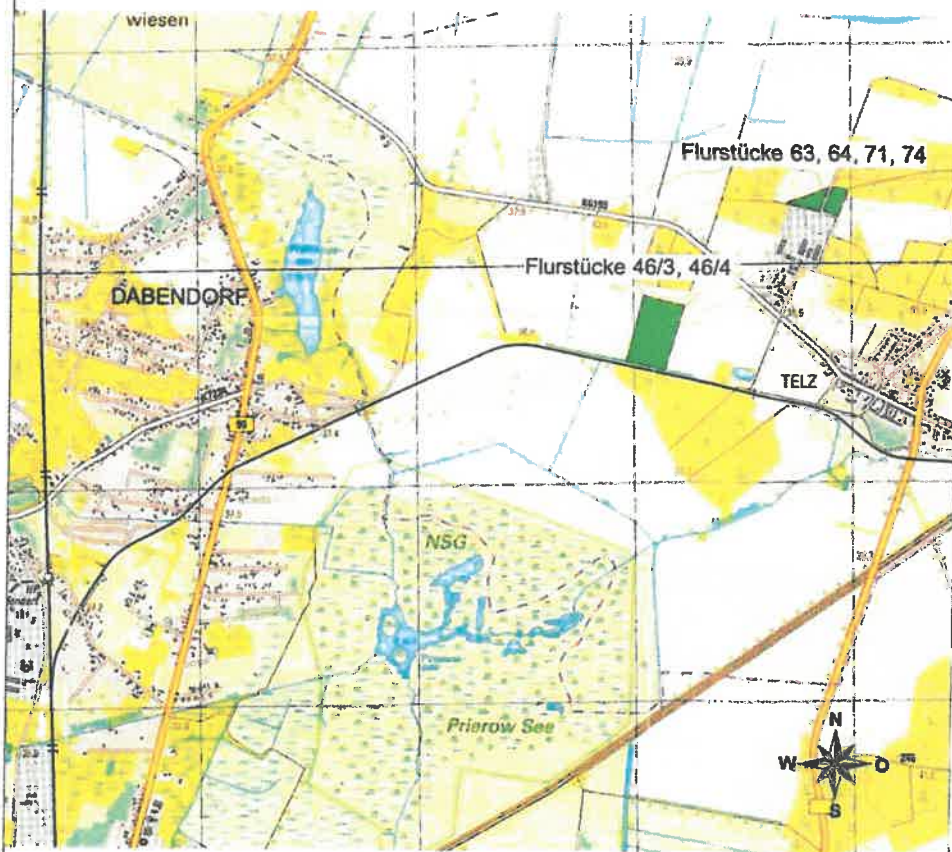


| <b>Biotop Code</b> | <b>Biotopbezeichnung</b>                      |
|--------------------|---|
| 5162               | artenarmer Zier-/ Parkrasen                   |
| 82814              | Robinien-Vorwald trockener Standorte          |
| 8480               | Kiefernforste                                 |
| 12260              | Einzel- und Reihenhausbebauung                |
| 12261              | Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten |
| 12611              | Pflasterstraßen                               |
| 12612              | Straßen mit Asphalt- oder Betondecken         |
| 12641              | Parkplätze, nicht versiegelt                  |
| 12651              | unbefestigter Weg                             |
| 12714              | erkennbare bewachsene Deponie                 |
| 12830              | sonstige Bauwerke (Garagen)                   |

**ANLAGE 2: LAGE DER AUSGLEICHS- UND ERSATZFLÄCHEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES**

**BEBAUUNGSPLAN "WÜNSDORFER SONNENGÄRTEN" ENTWURF  
STADT ZOSSEN, LANDKREIS TELTOW-FLÄMING**

Karte der planexternen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen



**LEGENDE**



**MAßNAHMEFLÄCHEN**

STAND: 25.09.2018