

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 Kallinchen</b>		<b>Anhörung und Stellungnahme</b>		<b>Ö</b>
<b>Ortsbeirat Schöneiche</b>	<b>04.11.2019</b>	<b>Anhörung und Stellungnahme</b>		<b>Ö</b>
<b>Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen</b>	<b>06.11.2019</b>	<b>Beratung und Empfehlung</b>		<b>Ö</b>
<b>Hauptausschuss der Stadt Zossen</b>	<b>21.11.2019</b>	<b>Beratung und Empfehlung</b>		<b>Ö</b>
<b>Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen</b>	<b>04.12.2019</b>	<b>Entscheidung</b>		<b>Ö</b>

**Betreff:**

**Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan "Birkenhain" im OT Schöneiche und Kallinchen**

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Birkenhain“, der Plan mit der Begründung, wird in der vorliegenden Form gebilligt.

und

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

**Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf**

X  besteht nicht   besteht für

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

### **Begründung:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von den Stadtverordneten auf ihrer Sitzung am 12. Dezember 2018 beschlossen.

Mit Schreiben vom 18. April.2019 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form der Offenlage im Rathaus vom 25. April 2019 bis einschließlich 28. Mai 2019.

Die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden bei der Erstellung des vorliegenden Planentwurfs berücksichtigt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Ja \_\_\_\_\_ Nein  X

Gesamtkosten:

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

Finanzierung:

Finanzierung aus der Haushaltsstelle:

### **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 Stand 18. Oktober 2019

Begründung Stand 18. Oktober 2019

# Planzeichnung



**Planunterlage**  
 Bestandsgebäude 352 Flurstücksnummer — Einfriedung (Zaun) Baumbestand 39.36 Höhenpunkte in Meter über DHHN — Flurstücksgrenzen

**Katastervermerk**  
 Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ...20... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.  
 Siegel: ..... (öffentlich bestelltes Vermessungsbüro)

## Legende

<p><b>Festsetzungen durch Planzeichen</b></p> <p><b>Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b></p> <p><b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)</p> <p>0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)</p> <p>FH in m ü. DHHN2016 Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)</p> <p>• • • Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 BauNVO)</p> <p><b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</b></p> <p>o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)</p> <p>△ ED Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 BauNVO)</p> <p>— Baugrenze (§ 23 BauNVO)</p> <p><b>Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</b></p> <p>— öffentliche Straßenverkehrsfläche</p> <p>— Straßenbegrenzungslinie</p>	<p><b>Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)</b></p> <p>mit der Zweckbestimmung:</p> <p>z.B. <b>Elektrizität</b></p> <p><b>Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</b></p> <p>private Grünfläche mit Zweckbestimmung</p> <p>z.B. <b>Gartenutzung I</b></p> <p>öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung</p> <p>z.B. <b>Grünverbindung</b></p> <p><b>Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)</b></p> <p>Flächen für die Landwirtschaft</p> <p><b>Flächen für den Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)</b></p> <p>Flächen für Wald</p>	<p><b>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 6 BauGB)</b></p> <p>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p><b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)</b></p> <p>Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen z. B. <b>G1</b></p> <p><b>Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)</b></p> <p>Erhaltung von Bäumen</p> <p><b>sonstige Planzeichen</b></p> <p>— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>3 — Bemaßung in Meter</p>
---	--	--

## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerkbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Bohrerbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden.
- Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**  
 In den Allgemeinen Wohngebieten müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 450 m<sup>2</sup> aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist auf einer Fläche von 43.715 m<sup>2</sup> als Sandhalb- und Sandtrockenrasen zu entwickeln.  
 Die Fläche GFL ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
 Die Fläche G1 und G2 sind mit einem Gehrecht (und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**  
 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 34 Bäume mit einem Mindestabstand von 20 m zu pflanzen. Hierzu werden die in der Artenliste 1 aufgeführten Arten empfohlen.  
 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gartenutzung II" sind 2 Bäume je zu gewiesenen Baugrundstück zu pflanzen. Hierzu werden die in der Artenliste 1 aufgeführten Arten empfohlen.

## Textliche Hinweise

- Abstandsflächen**  
 Die Abstandsflächen nach der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sind einzuhalten.
- Niederschlagswasser**  
 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.
- Bauzeitenbeschränkung**  
 Die Bauzeitfreimachung ist nicht im Zeitraum zwischen 01. März bis 30. September durchzuführen. Dies gilt auch für die Anlage der Erschließungsstraße.
- Grünordnerischer Hinweis**  
 Zur vertraglichen Sicherung der Umsetzung der Ausgleichs-, Ersatz-, Vermeidungs- und Artenschutzmaßnahmen sowie das Pflege- und Entwicklungskonzept des Sandhalb- und Sandtrockenrasenbiotops schließt die Stadt Zossen einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger ab.
- Artenschutz Zaunedeckse**  
 Die Umsetzung der abgefangenen Zaunedecksen sollte auf der geplanten Ausgleichsfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) erfolgen. Hier müssen einige Bereiche entsprechend den Habitatansprüchen der Zaunedeckse aufgewertet werden. Zur Anlage der Zaunedecksenhabitate wird der walddnae Bereich an der Südkante der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft empfohlen. Somit würde ein Biotopverbund mit den potenziell besiedelbaren Waldändern geschaffen und ein Individuenaustausch mit der vorhandenen Zaunedecksenpopulation gewährleistet. Innerhalb der geeigneten Flächen sind Überwinterungsquartiere anzulegen, die auch für die Eiablage genutzt werden können:  
 Es sind Haufwerke zu errichten, die 80 cm tief in den ausgehobenen Boden integriert werden. Diese sind aus Betonbruch (20-50 cm Bruchstücke) oder Natursteinen (Findlinge, Feldsteine) aufzuschütten und mit humusfreiem Sand zu vermengen. Jedes Haufwerk hat eine Dimension von 5 m<sup>3</sup>. Die Anzahl der Haufwerke richtet sich nach der Anzahl der abgefangenen Zaunedecksen. Empfohlen wird die Anlage eines Haufwerkes zur Aufstellung des B-Plans, damit bei eventuellem Fangerfolg ein erster Ersatzlebensraum bereits vorbereitet ist.

- Für die Pflanzungen werden folgende Arten empfohlen:**
- |  |                   |
|--|-------------------|
| Artenliste I, Bäume (Qualität Hochstamm, StU 12/14, 2x verpflanzt) |                   |
| Feld-Ahorn   | Acer campestre    |
| Spitz-Ahorn  | Acer platanoides  |
| Wild-Apfel   | Malus sylvestris  |
| Wild-Birne   | Pyrus pyraeaster  |
| Eberesche  | Sorbus aucuparia  |
| Elsbeere   | Sorbus torminalis |
| Schwedische Mehlbeere  | Sorbus intermedia |
| Winterlinde  | Tilia cordata     |

**Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen**  
 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen möglich. Für die Erdwärmesonden werden je Grundstück nur Bohrungen mit einer Tiefenbegrenzung bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5m ab Grundstücksgrenze wasserbehördlich zugelassen. Diese Tiefenbegrenzung ist einzuhalten. Geringere Tiefen sind möglich.

**Klarstellender Hinweis**  
 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Schöneiche Süd", festgesetzt durch Satzung vom ..... (Amtsblatt der Stadt Zossen vom) ....., außer Kraft.

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Bauzonierungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]).
- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG), vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01. Februar 2013; ber. 18. Mai 2013 Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).

## Verfahrensvermerke

**Aufstellung**  
 Der Aufstellungsbeschluss ist am 12.12.2018 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen gefasst worden.

Stadt Zossen, den  
 Die Bürgermeisterin

**Satzung**  
 Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

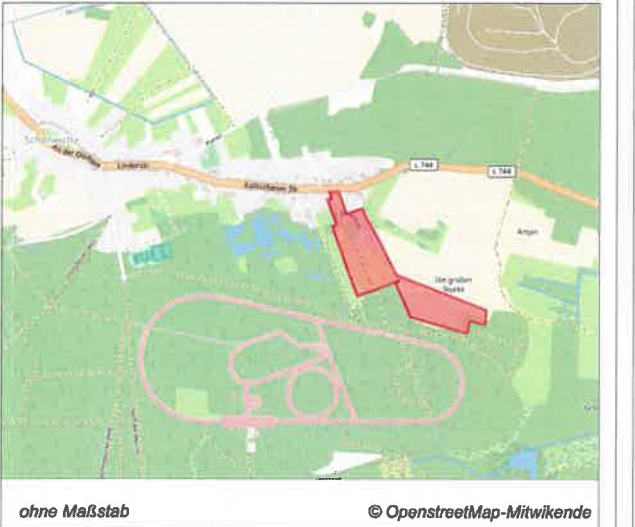
Stadt Zossen, den  
 Die Bürgermeisterin

**Ausfertigung**  
 Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Zossen, den  
 Die Bürgermeisterin

**Inkrafttreten**  
 Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Stadt Zossen am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB damit am ..... in Kraft getreten.

Stadt Zossen, den  
 Die Bürgermeisterin



EXEMPLAR FÜR DIE ÖFFENTLICHKEIT

**Stadt Zossen**  
OT Schöneiche

**Entwurf**

## Bebauungsplan "Birkenhain"

Maßstab 1:2.000 (im Original DIN A1)

Stand: 18. Oktober 2019





**Stadt  
Zossen  
OT Schöneiche  
Bebauungsplan  
„Birkenhain“**

**Begründung  
Entwurf**

**EXEMPLAR FÜR DIE ÖFFENTLICHKEIT**

**18. Oktober 2019**

-----  
-----  
-----

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Planungsgegenstand.....</b>	<b>6</b>
<b>1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit .....</b>	<b>6</b>
<b>2 Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>7</b>
2.1 Räumliche Lage.....	7
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	7
2.3 Gebiets-/Bestandssituation .....	8
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
2.5 Erschließung.....	8
2.6 Planunterlage.....	11
<b>3 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche     Rahmenbedingungen .....</b>	<b>11</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung .....	11
3.2 Landschaftsrahmenplan .....	13
3.3 Flächennutzungsplan.....	14
3.4 Landschaftsplan.....	14
3.5 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht.....	15
3.5.1 Antrag auf eine Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG .....	16
3.6 Trinkwasserschutz .....	17
3.7 Überschwemmungsgebiete .....	17
3.8 Denkmalschutz.....	17
3.9 Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming.....	17
3.10 Immissionsschutz .....	17
3.11 Altlasten .....	19
3.12 Flächen für Wald .....	19
3.13 Benachbarte Bebauungspläne / vorhandener Bebauungsplan .....	19
3.14 Artenschutz.....	19
<b>II. Planinhalte und Planfestsetzungen .....</b>	<b>21</b>
<b>4 Planinhalt.....</b>	<b>21</b>
4.1 Intention der Planung.....	21
4.2 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung .....	23
<b>5 Wesentlicher Planinhalt (Festsetzungsumfang).....</b>	<b>24</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	24
5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	24
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche .....	26
5.4 Bauweise.....	26
5.5 Straßenverkehrsfläche.....	27
5.6 Flächen für Versorgungsanlagen.....	27
5.7 Private Grünflächen .....	27

5.8	Öffentliche Grünflächen.....	27
5.9	Fläche für die Landwirtschaft.....	27
5.10	Fläche für Wald.....	28
5.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	28
5.12	Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen.....	28
5.13	Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen .....	28
5.14	Textliche Hinweise .....	29
6	Flächenbilanz .....	31
III.	Umweltbericht .....	32
7	Einleitung.....	32
7.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Zielen des Bebauungsplanes .....	32
7.2	Art und Umfang des Vorhabens .....	32
7.3	Bedarf an Grund und Boden.....	32
7.4	Erneuerbare Energien und Energieeffizienz.....	33
7.5	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung .....	33
8	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	36
8.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes .....	36
8.1.1	Schutzgut Mensch.....	36
8.1.2	Schutzgut Boden/Fläche .....	37
8.1.3	Schutzgut Wasser .....	38
8.1.4	Schutzgut Klima und Luft.....	39
8.1.5	Schutzgut Biotope und Arten.....	39
8.1.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	46
8.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	47
8.1.8	Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz.....	47
8.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	48
8.2.1	Schutzgut Mensch.....	49
8.2.2	Schutzgut Boden/Fläche .....	49
8.2.3	Schutzgut Wasser .....	50
8.2.4	Schutzgut Klima und Luft.....	51
8.2.5	Schutzgut Biotope und Arten.....	51
8.2.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	53
8.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	53
8.2.8	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt ..	53
8.2.9	Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen zwischen den einzelnen Schutzgütern .....	54
8.3	Bei Nichtdurchführung der Planung .....	54

8.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	54
9	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	54
9.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen während der Planungsphase .....	55
9.2	Bauvorhabenbedingte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .....	55
9.3	Nutzungsbedingte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .....	56
9.4	Artenschutzrelevante vorgezogene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .....	56
9.5	Zusammenstellung der erheblichen Konflikte .....	58
9.6	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	59
9.6.1	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen .....	59
9.6.2	Ausgleichsmaßnahmen .....	60
9.7	Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes .....	63
9.7.1	Nachweis des Standortes für die Etablierung eines Trockenrasenbiotops:.....	64
9.7.2	Pflege und Entwicklungskonzept Sandtrockenrasen am Standort der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:.....	65
9.8	Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes .....	67
9.9	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung .....	68
10	Zusätzliche Angaben .....	70
10.1	Vorgehensweise zur Umweltprüfung .....	70
10.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	70
10.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	70
IV.	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	74
11	Stadtplanerische Auswirkung .....	74
12	Auswirkungen auf die Umwelt .....	74
13	Soziale Auswirkungen .....	74
14	Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen.....	74
15	Auswirkungen auf die Infrastruktur.....	74
V.	Verfahren .....	75
16	Verfahrensablauf.....	75
VI.	Rechtsgrundlagen / Quellenverzeichnis .....	76
VII.	Anhang .....	78
17	Textliche Festsetzungen.....	78
18	Planzeichnung/Festsetzung durch Planzeichen .....	79
VIII.	Anlagen .....	81

## Tabellen

Tab. 1: Max. Höhenfestsetzung (Übersicht).....	25
Tab. 2: Flächenbilanz .....	31
Tab. 3: Bestand: Biotoptypen und Realnutzung .....	39
Tab. 4: Biotopbedeutung .....	41
Tab. 5: Biotoptypen-Flächenverteilung (Geltungsbereich) .....	44
Tab. 6: Baumbestand .....	44
Tab. 7: Flächenbilanz des Bebauungsplanes „Birkenhain“ .....	48
Tab. 8: Bestand Versiegelung.....	50
Tab. 9: Planung Versiegelung.....	50
Tab. 10: Zusammenstellung erhebliche Konflikte .....	58
Tab. 11: Konfliktfaktoren.....	60
Tab. 12: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung .....	68

## Abbildungen

Abb. 1: Lage des Bebauungsplanes innerhalb des Ortes Schöneiche (Ohne Maßstab) .....	7
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplanrahmenplan.....	13
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.....	14
Abb. 4: konzeptionelle Intention Variante I (Wohnnutzungen).....	21
Abb. 5: konzeptionelle Intention Variante II (Wohnnutzungen).....	22
Abb. 6: Ausgleichsfläche Flurstück 46, Flur 4; Flurstück 29, Flur 2, Gemarkung Kallinchen.....	23
Abb. 7: Ausschnitt der Planzeichnung (Erhalt der Bäume).....	29
Abb. 8: Auszug BÜK 300 (Plangebiet = rotumrandet).....	38
Abb. 9: Auf der kleineren Fläche (Biotop 05121222).....	42
Abb. 10: Auf der größeren Fläche (Biotop 05121221).....	42
Abb. 11: nördlichste Offenfläche im Plangebiet, ruderales Brache (Biotop 05132) .....	43
Abb. 12: anthropogene Sonderfläche als Stellplätze.....	43
Abb. 13: anthropogene Sonderfläche I (südlich des Geltungsbereiches) .....	61
Abb. 14: anthropogene Sonderfläche II (südlich des Geltungsbereiches) .....	62
Abb. 15: Intensivacker (südöstlich des Geltungsbereiches).....	62



## **I. PLANUNGSGEGENSTAND**

### **1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat am 12.12.2018 unter Aufhebung des Beschlusses mit der Nummer 016/18 vom 21.03.2018, die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkenhain“ mit einem größeren Geltungsbereich und die Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB, beschlossen.

Im Bereich des beantragten Vorhabens gab es einen genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplan „Schöneiche Süd“ aus dem Jahr 1993, der jedoch mangels Ausfertigung und Veröffentlichung keine Rechtskraft erlangte. Geplant waren zur damaligen Zeit Gebäude mit zwei bis drei Vollgeschossen, ca. 55 bis 60 Wohneinheiten in Reihen- und Mehrfamilienhäusern sowie ein Geschäfts- und Bürohaus.

In der 1. Änderung die 1995 Rechtskraft erlangte, erfolgte die Umplanung auf 48 Wohneinheiten.

Der Entwurf zur 2. Änderung kam über eine Offenlage nie hinaus und hat ebenso keine Rechtskraft erlangt.

Eine Zeitlang wurden im Vorgriff auf ein In-Kraft-Treten der Änderung einige Bauanträge für Einfamilienhäuser positiv beschieden.

Dennoch gilt nach den vielen Jahren die Nichtumsetzung des Vorhabens das gesamte Gebiet als unbepflanzt und die gesicherte Bebaubarkeit ist nicht mehr gegeben.

Die zwischenzeitlich zunehmenden Anfragen zu Bauland für Einfamilienhäuser verstärken die Absicht, neues Bauland auch in den einzelnen Ortsteilen der Stadt Zossen zu schaffen. Eine Wiederaufnahme der Entwicklung dieses Gebietes ist städtebaulich sehr zu begrüßen.

Der Bereich der bereits durch Wohnbebauungen bebaut ist, wird in die Planung mit einbezogen (Bestandssicherung).

Die weitere Entwicklung sieht einen Anschluss an die vorhandene Bebauung und Erschließung vor. So sollen an der weitergeführten Erschließungsstraße künftig freistehende Einfamilien- wie auch einige wenige Doppelhäuser in offener Bauweise auf Grundstücken von 450 bis 1.000 m<sup>2</sup> entstehen. Dies entspricht auch der örtlichen städtebaulichen Situation und rundet die bestehende Bebauung sinnvoll ab.

Auf Grund von Belangen des Naturschutzes im Plangebiet soll zur Schaffung von gesicherten Ausgleichsflächen das Gebiet um das Flurstück 46 der Flur 4 und Flurstück 29 der Flur 2 der Gemarkung Kallinchen erweitert werden.

Das vorgesehene Plangebiet mit einer Größe von ca. 10,2 ha befindet sich süd-östlich des Ortsteils Schöneiche. Der Geltungsbereich des künftigen BP „Birkenhain“ überplant, wie o.g., die 1. Änderung des VEP zwar in großen Teilen, aber nicht gänzlich. Daher ist zum Teil auch eine Beurteilung nach § 30 BauGB gegeben.

Das Plangebiet umfasst auch Flächen, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist somit auch gegenwärtig auf der Grundlage des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind schon einige Wohngebäude vorhanden.

Um auch planungsrechtlich das Gebiet als Bauland entwickeln zu können, soll hier ein Bebauungsverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan ist im Besonderen erforderlich, um hier langfristig den Standort als Wohngebiet festzusetzen.

Dabei ist es erforderlich einen Umweltbericht durchzuführen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

## 2 Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet der Stadt Zossen im Ortsteil Schöneiche des Landkreises Teltow-Fläming. Der Geltungsbereich befindet sich südöstlich des Ortes Schöneiche und erstreckt sich an der Anliegerstraße „Birkenhain“, die an die Kallinchener Straße anschließt.

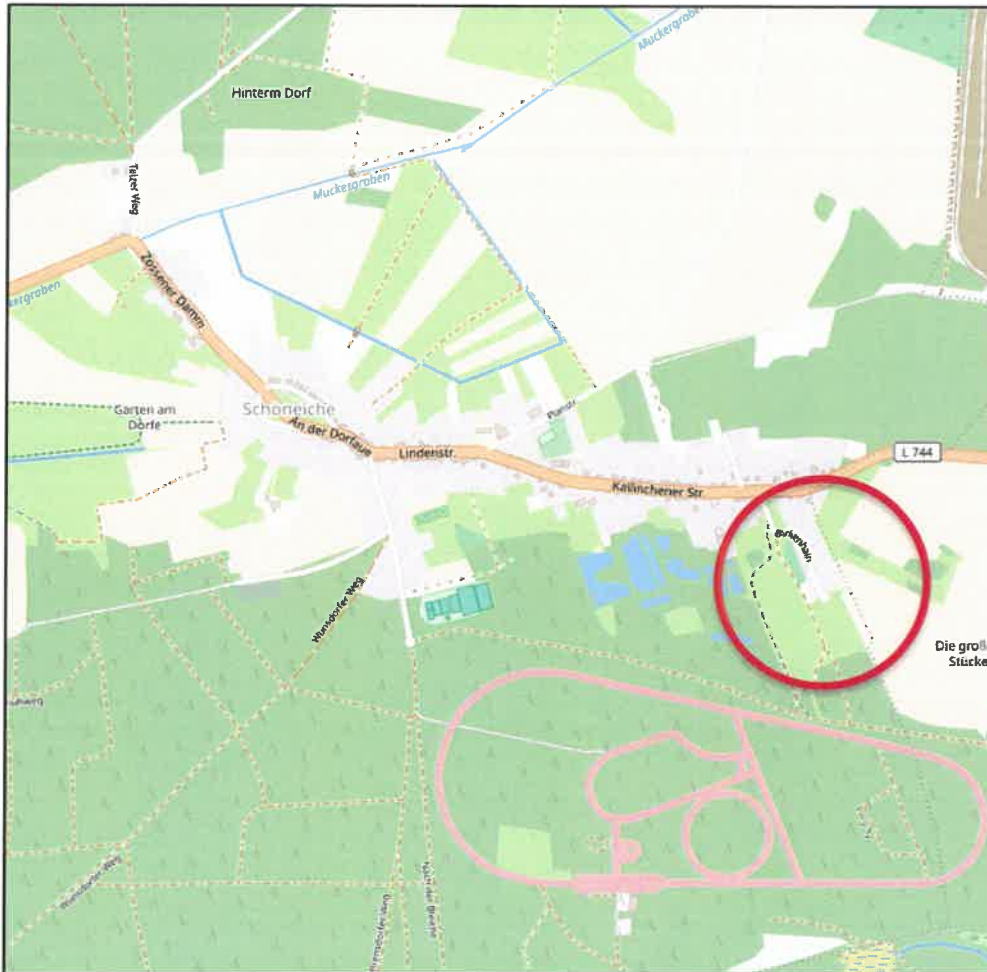


Abb. 1: Lage des Bebauungsplanes innerhalb des Ortes Schöneiche (Ohne Maßstab)  
(Quelle: OpenStreetMap – Deutschland)

### 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes geht aus der Planzeichnung hervor.

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen der Flur 4 mit den Flurstücken: 259/1 Teilfläche (TF), 260 (TF), 286 bis 301, 323 bis 326, 330 bis 335, 336 (TF), 355 (TF), 359 in der Gemarkung Schöneiche sowie die Flächen der Flur 4 mit dem Flurstück 46 und der Flur 2 mit dem Flurstück 29 der Gemarkung Kallinchen.

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Besitz eines privaten Eigentümers.

### **2.3 Gebiets-/Bestandssituation**

Das Plangebiet ist ca. 10,2 ha groß. Der nordwestliche Teilbereich des Geltungsbereiches ist bereits durch Wohnbebauungen und Erschließungsstraßen vorgeprägt. Insgesamt sind 12 Gebäude errichtet worden, hierfür liegen Baugenehmigungen vor. Die vorhandene Erschließungsstraße für die bebauten Baugrundstücke hat eine Länge von ca. 350 m und erstreckt sich auf einer Breite von ca. 6 m. Zu dem sind für die vorhandenen Grundstücke in zweiter Reihe Stichstraßen für die Erschließung vorhanden, diese haben eine Länge von ca. 50 m. Dessen Straßenraum erstreckt sich auf einer Breite von 4 bis 5 m.

Die weiteren Teilbereiche des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan „Birkenhain“ weisen zum einen feldgehölzähnliche Strukturen im Siedlungsbereich auf und zum anderen sind brachliegende Ackerflächen vorzufinden (Biotop- und Landnutzungskartierung des Landes Brandenburg, Geoportal).

Im August 2018 sowie im Januar und Februar 2019 erfolgte eine Feldaufnahme der Biotoptypen- und Landnutzung<sup>1</sup> (vgl. Umweltbericht).

Nach der Feldaufnahme weisen zwei Biotoptypen eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung auf. Nordwestlich, innerhalb des Geltungsbereiches, befinden sich auf einer Fläche von ca. 7.060 m<sup>2</sup> Heidenelken-Grasnelkenflur mit spontanem Gehölzbewuchs und südlich anschließend dieser Biotope sind auf einer Fläche von ca. 7.123 m<sup>2</sup> Heidenelken-Grasnelkenflur ohne spontanen Gehölzbewuchs vorzufinden. Diese beiden Biotope sind gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt. Eine ausführliche Bewertung der Biotope erfolgt im Umweltbericht.

Zusätzlich erstreckt sich entlang der Kallinchener Straße eine nach gem. § 17 BbgNatSchAG geschützte Allee. Eine Beeinträchtigung der Allee durch den Bebauungsplan ist nicht gegeben.

### **2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich des künftigen BP „Birkenhain“ überplant die 1. Änderung des VEP zwar in großen Teilen, aber nicht gänzlich. Daher ist zum Teil auch eine Beurteilung nach § 30 BauGB gegeben.

Das Plangebiet umfasst auch Flächen, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist somit auch gegenwärtig auf der Grundlage des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

### **2.5 Erschließung**

#### **Straßenseitige Erschließung**

Die HAUPTERSCHLIEßUNG des Plangebietes erfolgt über die Kallinchener Straße. Das Plangebiet selbst wird durch die Straße „Birkenhain“ erschlossen. Um weitere Wohnbaugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches entwickeln und erschließen zu können bedarf es die Erweiterung der Straße „Birkenhain“.

#### **Rad- und Fußwege**

Separate Rad- und Fußwege sind nicht vorhanden.

---

<sup>1</sup> Flächendeckende Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (BTLN) im Land Brandenburg – CIR Biotoptypen 2009

### Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist von den zuständigen Versorgungsträgern (.....) zum Teil erschlossen (WA 3 bis WA 6). Zusätzlich liegt das Plangebiet, neben dem ..... im Verbandsgebiet des ..... Zossen. Folgende Flurstücke befinden sich im

Verbandsgebiet des .....

Flurstück 46 der Flur 4 sowie Flurstück 29 der Flur 2, beide eben genannte Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Kallinchen. Die Flurstücke werden nach dem Bebauungsplan für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Von Seiten des ..... Zossen bestehen auf den genannten Flurstücken keine Planungsabsichten zur Errichtung von zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung.

Eine weiterführende Erschließung der geplanten Wohnbaufläche ist grundsätzlich über die im Bestand angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung (hier angrenzend in der Kallinchener Straße; der weiter nach Süden führende Bestand wurde bisher nicht durch den ..... / in dessen Anlagenbestand übernommen und befindet sich demnach in privatem Eigentum) möglich. Eine Übernahme der Anlagen ist von Seiten des ..... / angedacht und wird derzeit vorbereitet. In der Planfortschreibung ist der vorhandene Anlagenbestand hinreichend zu berücksichtigen. Erforderliche Maßnahmen zur Erschließung der geplanten Wohnbaufläche sowie die Anpassungen bzw. Erweiterungen an vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des ..... sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls rechtzeitig, nach abschließender Festsetzung, mit dem selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln. Im Weiteren ist der noch zu übernehmende Anlagenbestand, insbesondere hinsichtlich der geplanten verkehrstechnischen Erschließung, hinreichend zu beachten:

- d.h. eine Reduzierung der Überdeckung ist grundsätzlich unzulässig, Straßenkappen und Schachtabdeckungen sind dem neuen Höhenniveau der geplanten Oberfläche anzupassen sowie dürfen Leitungen durch Bordsteine in Längsrichtung nicht überbaut werden.
- d.h. dass der ..... zungsgemäß i.d.R. zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung in öffentlichen Flurstücken errichtet.

Eine Verlegung in privaten Grundstücksflächen ist nur zulässig, soweit dies für eine ordnungsgemäße Leitungsführung unumgänglich ist und zuvor ein Gestattungsvertrag zugunsten des ..... für die Herstellung, Unterhaltung und den Betrieb der Leitung abgeschlossen worden ist. Zur Sicherung dieses Leitungsrechts ist zuvor eine entsprechende Dienstbarkeit zur Eintragung im Grundbuch rechtswirksam zu bestellen.

Vorgenannter Sachverhalt ist bei der Festsetzung der einzelnen Flächen, hier insbesondere der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Wohnbauflächen im nordöstlichen bis östlichen Abschnitt des Geltungsbereiches, unter Berücksichtigung der vorhandenen Trassen zu beachten. Ggf. können Leitungsänderungsmaßnahmen notwendig werden – entstehende Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

#### Hinweis:

Zusätzlich sind bei der Erschließungsplanung für die geplanten 34 Bäume entlang der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche die einzuhaltenden Abstände, Schutzstreifenbreiten und baumfreie Trassen gem. Technischem Hinweis des ..... Merkblattes GW 125 (M) „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, einschließlich Beiblatt 1 bzw. gleichlautend des DWA-Merkblattes M162 zu berücksichtigen.

### **Löschwasser**

Im Plangebiet müssen gem. den Technischen Regeln des Arbeitsblatt W 405 mindestens 48 m<sup>3</sup> Löschwasser je Stunde für zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden.

Von jedem Bauobjekt in dem Plangebiet muss die vorgennannte Löschwasserversorgung in einem Umkreis von max. 300 m zur Verfügung stehen.

Aufgrund der vorhandenen Wohnnutzungen ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung gegeben ist.

Der Nachweis ist zum Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes nach dem Gesetz zur Neuordnung des Brand- und Katastrophenschutzrechts im Land Brandenburg vom 24.05.2004 sowie der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Inneren zum Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes vom 30.11.2005 die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte sind, die eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten haben.

Darüber hinaus können Eigentümer und Besitzer von Grundstücken von o.g. Aufgabenträgern verpflichtet werden, für die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser über den Grundschutz hinaus, Sonderlöschmittel und andere notwendige Materialien (auf eigene Kosten) bereit zu stellen.

Das öffentliche Wasserversorgungsnetz dient primär der Trinkwasserversorgung der Bevölkerung als Aufgabe der Daseinsvorsorge. Die Anordnung von Hydranten im Wasserversorgungsnetz erfolgt nach technologischen Anforderungen, wie z.B. der Rohrnetzspülung. Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Birkenhain“ kann kein Löschwasser aus den angrenzenden vorhandenen zentralen öffentlichen Trinkwasseranlagen bereitgestellt werden bzw. keine entsprechenden Kapazitäten vorgehalten werden.

### **Elektroenergieversorgung**

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz angeschlossen. Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Netzbetreibers.

Im dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Mittel- und Niederspannungskabel sowie eine Trafostation des Unternehmens e.dis.

### **Telekommunikation**

Im Bebauungsplangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der n.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Daher ist sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,

- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK- Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

## **2.6 Planunterlage**

Nach § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) sind als Unterlagen für Bauleitpläne Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen (Planunterlagen). Die Maßstäbe sind so zu wählen, dass der Inhalt der Bauleitpläne eindeutig dargestellt oder festgesetzt werden kann.

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie Geländehöhe ergeben. Von diesen Angaben kann dann abgesehen werden, wenn sie für die Festsetzungen nicht erforderlich sind.

Für diesen Bebauungsplan wird ein von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellter Lageplan mit dem Stand vom Februar 2018 verwendet, dessen Lagebezug ETRS 89 mit dem Höhenbezug DHHN2016 darstellt.

Die Planzeichnung ist im Maßstab 1 : 2000 hergestellt.

## **3 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen**

### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

#### Rechtliche Grundlagen zur Bewertung der Planungsabsicht:

Für die Planungen und Maßnahmen der Stadt Zossen ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 01.07.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

#### **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**

Die Stadt Zossen ist gem. Festlegungskarte als Mittelzentrum gem. Z 3.6 LEP HR gekennzeichnet.

Im vorliegenden Fall sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Ziel 3.6 Abs. 1 LEP HR: Zossen ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum
- Ziel 3.6 Abs. 4 LEP HR: In den Mittelzentren sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu qualifizieren.



- Grundsatz 5.1 Abs. 1 und Abs. 2 LEP HR: Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.
- Ziel 5.2 LEP HR: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen
- Ziel 5.6 Abs. 2 und 3 LEP HR: Im Weiteren Metropolenraum sind Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. In den Schwerpunkten ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.
- Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR: Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.
- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 – 3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen Priorität haben; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen
- Grundsatz aus § 6 Abs. 1 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken

Die Planung steht im Einklang mit Ziel 3.6 und Ziel 5.1 Abs. 1 und Abs. 2 LEP HR.

Das Ziel 5.2 LEP HR ist ebenfalls erfüllt. Denn die neuen geplanten Siedlungsflächen schließen direkt an die Siedlungsgebiete des Ortes Schöneiche an. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Plangebietes vorhandene Wohnbebauungen, so dass der Bebauungsplan diese Wohnnutzungen mit berücksichtigt.

Zu dem wird der § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln).

Die o.g. Grundsätze des LEP HR sowie des LEPro 2007 finden ebenfalls Berücksichtigung in der Planung des Bebauungsplanes.

Auch eine weiterführende Erschließung der geplanten Wohnbaugrundstücke ist grundsätzlich über die im Bestand angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung möglich. Die verkehrliche Erschließung zu den Bestandsgebäuden ist ebenfalls vorhanden. Durch das Vorhaben kann zum einen, eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Straße „Birkehain“ durch beidseitige Bebauung ermöglicht und zum anderen durch den weiteren Ausbau dieser Straße eine Abrundung des Siedlungsgebietes dargestellt werden.

Demnach ist ein Widerspruch zu den Grundsätzen und den Zielen der Raumordnung der Gemeinsamen Landesplanung nicht zu erkennen.

#### **Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“**

Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18. Juni 2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und war mit seiner

Bekanntmachung in Kraft getreten. Rechtswirksame Ziele und Grundsätze entfaltet gem. § 3 Abs. 1 ROG entsprechende Steuerwirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hatte mit acht Urteilen vom 5. Juli 2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt. In allen acht Fällen wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision erhoben. Durch das Einlegen der Beschwerde wurde die Rechtskraft der Urteile zu nächst gehemmt (§ 133 Abs. 4 Verwaltungsgerichtsordnung).

Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts hat mit Beschluss vom 21.03.2019, der Regionalen Planungsgemeinschaft zugegangen am 02.05.2019, die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05. Juli 2018 ist damit rechtskräftig geworden.

**Demnach ist der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ unwirksam** und wird für die Beurteilung des Bebauungsplans zu den regionalplanerischen Belangen nicht berücksichtigt.

### 3.2 Landschaftsrahmenplan

Die Entwicklungsziele des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Teltow-Fläming stellt das Plangebiet wie folgt dar:

- Geplante Gebiete zur Siedlungs-, Industrie- oder Gewerbeentwicklung (genehmigte B-Pläne), [Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild]
- Erhalt und Aufwertung von Landschaftsteilen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung
- Nachrangige Aufwertung von Ackerfluren
- Nachrangige bzw. langfristige Entwicklung von naturnahen Laubwaldgesellschaften und strukturreichen Waldrändern
- Erhalt von Alleen und Baumreihen

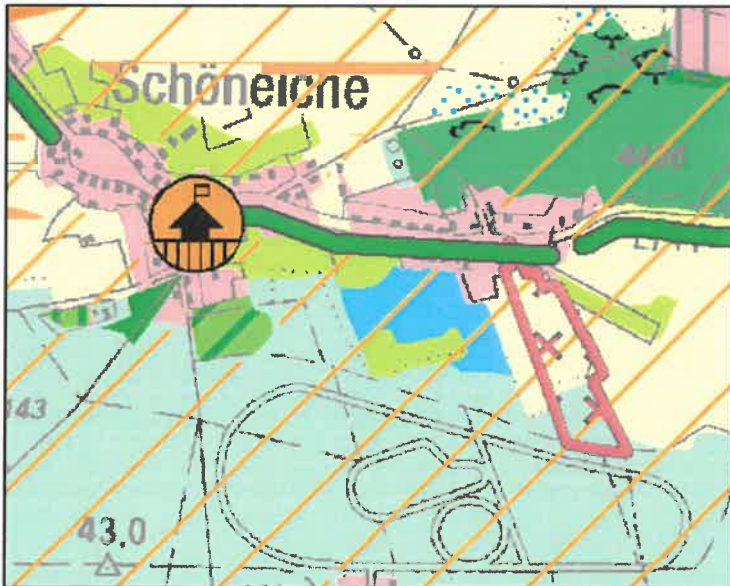


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplanrahmenplan

Nach § 10 Abs. 1 BNatSchG werden die überörtlichen konkreten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Bereiche eines Landes im Landschaftsprogramm oder für Teile des Landes in Landschaftsrahmenpläne dargestellt.

Dabei sind die Ziele der Raumordnung zu beachten, die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen.

Aufgrund, dass das Entwicklungsziel des Landschaftsrahmenplanes den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „geplante Gebiete zur Siedlungsentwicklung“ vorsieht, ist ein Widerspruch zum Landschaftsrahmenplan nicht zu erkennen.

Bei der Planung sollte auch das Ziel „Erhalt und Aufwertung von Landschaftsteilen“ Berücksichtigung finden, da eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild besteht.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen wurde am 19. Dezember 2016 im Amtsblatt der Stadt Zossen bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Flächennutzungsplan wirksam. Am 20.09.2018 wurde im Amtsblatt der Stadt Zossen die Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen in der Fassung Juni 2018 bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die 2. Änderung wirksam. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt das Plangebiet wie folgt dar:

- Wohnbaufläche
- Fläche für die Landwirtschaft

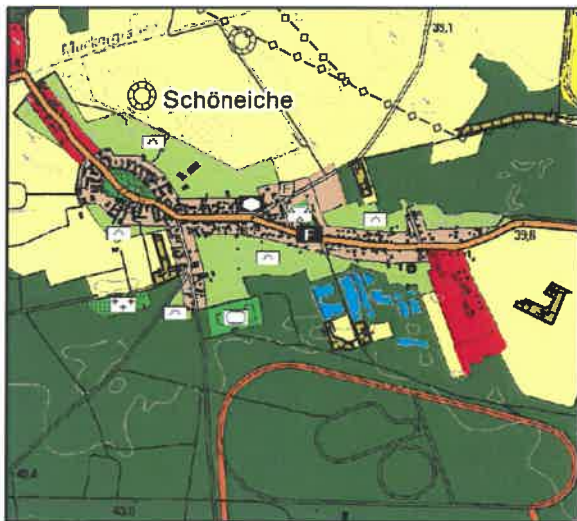


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan kann auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Allgemeine Wohngebiete und Flächen für die Landwirtschaft) gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### 3.4 Landschaftsplan

Zum Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Zossen wurde ein Landschaftsplan erstellt. Auch zur 2. Änderung des FNP wurde die 2. Fortschreibung des Landschaftsplans angefertigt.

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Wohnflächen sowie als Erweiterungsflächen von Wohnbauflächen dar sowie Ackerland mit standortverträglicher Nutzung nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis gem. § 5 (2) BNatSchG und Ausweisungen von Randstreifen in der Nachbarschaft zu Gewässern gem. § 38 WHG i. V. m. düng- und pflanzenschutzmittelarme Bewirtschaftung von Acker und Dauergrünland auf Flächen mit geringem Geschütztheitsgrad des Grundwassers in Wasserschutzonen.

Einen Widerspruch zum Landschaftsplan der Stadt Zossen ist demnach nicht zu erkennen.

Zusätzlich schlägt der Landschaftsplan Maßnahmen vor, die den Eingriff in den Naturhaushalt bzw. das Landschaftsbild (Schutzgüter vermindern und somit den Kompensationsbedarf innerhalb der Bebauungsplanebene reduzieren können.

Folgende Maßnahmen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu nennen:

- Erhalt und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B.: Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG/ §18 BbgNatSchAG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege.
- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge.
- Zur Vermeidung der Störung der Brutzeiten potentiell vorkommender Vogelarten ist die Baufeldfreimachung bei zu beseitigenden vorhandenen Gehölzbeständen im Zeitraum 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen, damit ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.
- Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Streuobstwiesen/Altobstbeständen, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, z.B. durch verdichtete Bauweisen, Beschränken der Bauerweiterungsflächen auf ein nötiges Maß, basierend auf Bedarfsnachweisen.
- Dimensionierung von Siedlungserweiterungen reduzieren, stattdessen Schwerpunkt Innenentwicklung
- Reduzierung des Versiegelungsgrades.

### **3.5 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht**

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind jedoch geschützte Biotop gem. § 30 BNatSchG vorzufinden.

Gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG kann von den Verboten des Absatzes 2 auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des Abs. 2 zu erwarten, kann über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Abs. 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplanes entschieden werden.

Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des BP begonnen wird.

Im Zusammenhang mit der Beantragung einer Ausnahmegenehmigung ist folgendes zu beachten:

Eine Beeinträchtigung ist erst dann ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Dies erfordert die Schaffung eines gleichartigen Biotops, d.h. ein Biotop vom selben Typ, der in der standörtlichen Gegebenheit und der Flächenausdehnung mit dem zerstörten oder beeinträchtigten Biotop im Wesentlichen übereinstimmt.

Lediglich gleichwertige Maßnahmen reichen dazu nicht aus. Der Ausgleich für das beschädigte/zerstörte Biotop hat damit am gleichen Ort oder zumindest dessen näherer Umgebung in gleicher Qualität stattzufinden.

Maßstab für den Ausgleich der Beeinträchtigungen sind insbesondere die Funktionen, die das unbeschädigte Biotop für die Populationen bestimmter Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in dem jeweiligen konkreten Biotop erfüllt und derentwegen der betreffende Biotoptyp in den Katalog gem. § 30 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 6 BNatSchG aufgenommen worden ist. Dazu gehört auch eine dem geschädigten Biotoptyp ungefähr entsprechende räumliche Ausdehnung.

Unverzichtbar ist auch, dass die durch den Schutz des jetzt geschädigten „alten“ Biotops geschützten Populationen und Lebensgemeinschaften in dem wiederhergestellten, „neuen“ Biotop lebenskräftig und auf Dauer unbeeinträchtigt weiter existieren können oder, dass – im Falle völliger oder weitgehender Zerstörung – die betroffenen Arten und Lebensgemeinschaften im „neuen“ Biotop erfolgreich angesiedelt werden können und tatsächlich angesiedelt werden oder auf andere Weise gewährleistet ist, dass sie von dem „neuen“ Biotop erfolgreich Besitz ergreifen.

Zur Schaffung von gesicherten Ausgleichsflächen für die Inanspruchnahme der geschützten Biotope sieht der Bebauungsplan vor, das Plangebiet um das Flurstück 46 der Flur 4 und Flurstücke 29 der Flur 2 der Gemarkung Kallinchen zu erweitern.

Im Umweltbericht Kapitel 9.10.1 und 9.10.2 sind der Nachweis für den Standort für die Etablierung eines Trockenrasenbiotops sowie das Pflege- und Entwicklungskonzept des Trockenrasenbiotops dargestellt.

Zusätzlich erstreckt sich entlang der Kallinchener Straße eine nach gem. § 17 BbgNatSchAG geschützte Allee. Eine Beeinträchtigung der Allee durch den Bebauungsplan ist nicht gegeben.

### **3.5.1 Antrag auf eine Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG**

Für die Inanspruchnahme der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope wurde am 12. Juli 2019 ein Antrag für eine Ausnahmegenehmigung bei der UNB gestellt. Zur Schaffung von gesicherten Ausgleichsflächen für die Inanspruchnahme der geschützten Biotope sieht der Bebauungsplan vor, das Plangebiet um das Flurstück 46 der Flur 4 und Flurstücke 29 der Flur 2 der Gemarkung Kallinchen zu erweitern.

Mit Schreiben vom 02.10.2019 wurde durch die Untere Naturschutzbehörde folgender Bescheid erlassen:

Die für die spätere Durchführung von Baumaßnahmen im o.g. BP-Gebiet erforderliche Ausnahmegenehmigung für die Zerstörung und Beeinträchtigung von gem. § 30 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG gesetzlich geschützten Trockenrasenbiotopen wird gem. § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG, mit Nebenbestimmungen, erteilt.

Das eingereichte Pflege- und Entwicklungskonzept ist unbedingter Bestandteil dieser Genehmigung.

**Die Begründung des Bebauungsplanes enthält alle Unterlagen, die auch zum Antrag der naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung von den Verboten des gesetzlichen Biotopschutzes eingereicht wurden.**

### **3.6 Trinkwasserschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

### **3.7 Überschwemmungsgebiete**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (§ 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes) bzw. im Risikogebiet im Sinne des § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetzes.

### **3.8 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind weder Bau- noch Bodendenkmale nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vorhanden.

Nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff) bestehen dennoch folgende Verpflichtungen:

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

### **3.9 Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Birkenhain“ sind vorhandene Einzelbäume und Baumgruppe vorhanden (vgl. Tab. 6). Demnach ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming (BaumSchVO TF) zu berücksichtigen. Im Umweltbericht werden entsprechende Maßnahmen erläutert.

### **3.10 Immissionsschutz**

Südlich des Plangebietes befindet sich die Prüf- und Teststrecke der Teltow Fläming Ring GmbH, eine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftige Anlage (Nr. 10.17.2V 4. BImSchV). Der Abstand zwischen der geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzung und der emittierenden Anlage liegt bei circa 150m. In gewachsenen Gemengelagen kann das Instrument der Abstandhaltung zur Minimierung der Immissionen zwischen verschiedenen Baunutzungen nicht herangezogen werden. Renn- und Teststrecken zeigen je nach Einzelfall unterschiedliche Emissionsintensitäten und Einwirkungsbereiche. In der Abstandsleitlinie NRW1 variieren die empfohlenen Abstände zwischen 300m-1500m. Eine Einzelfallbetrachtung wird dringend empfohlen.

In der nachfolgenden Planung (Baugenehmigungsverfahren) sind die Immissionsgrenzwerte zu prüfen und ggf. entsprechende Maßnahmen zu nennen.

Die nördliche Geltungsbereichsgrenze befindet sich direkt an der Landesstraße 744 (Kallinchener Straße). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die im Plangebiet zu erwartenden Verkehrsimmissionen zu ermitteln und die Ergebnisse auf der Basis der DIN 18005-1 i.V.m. der 16. BImSchV zu bewerten. Zum Schutz der Nachbarschaft vor



schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche ist bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel der Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden dürfen.

Für den Bebauungsplan „Birkenhain“ wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Nachfolgend werden die Untersuchungsergebnisse zusammengefasst.

### Verkehrslärm

Ein Verkehrseinfluss auf das Plangebiet ist durch die Kallinchener Straße (L 744) gegeben.

1. Die prognostizierte Straßenverkehrslärmsituation überschreitet weder im Tageszeitraum noch im Nachtzeitraum die Schwelle einer Gesundheitsgefährdung. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird hier in Anlehnung an die Lärmsanierungsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzrichtlinien 97 in Höhe von 70/60 dB(A) tags/nachts gewählt.
2. Die prognostizierte Straßenverkehrslärmsituation erreicht keine Größe, die den Aufenthalt im Freien in Außenwohnbereichen oder in baulich verbundenen Außenwohnbereichen stark beeinträchtigen kann. Das Schutzziel „Aufenthalt im Freien“ wird hier bei kleiner bis 64 dB(A) tagsüber in Anlehnung an die 16. BImSchV gesehen. Die festgestellte Straßenverkehrslärmsituation im Tageszeitraum erzeugt keine Konfliktsituation bezüglich der Schutzziele im Außenbereich. Insofern sind keine Abwägungshandlungen erforderlich.
3. Die festgestellte Straßenverkehrslärmsituation nachts liegt in einem Abwägungsbereich zwischen städtebaulichen Orientierungswerten nach DIN 18005, hier nachts 45 dB(A) und der hier angenommenen Grenze der Gesundheitsgefährdung in Höhe von 60 dB(A) bzw. tags zwischen 55 dB(A) und 70 dB(A).
4. Eine Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts ist nur im Bereich der nördlichen Baugrenze des WA2 gegeben. Die Überschreitunggröße liegt bei ca. 3 dB(A) im Nachtzeitraum und ca. 1 dB(A) im Tageszeitraum.

Eine ausgeprägte Konfliktsituation liegt aus Sicht des Gutachtens nicht vor. Insofern werden keine Abwägungshandlungen in Form von textlichen Festsetzungen empfohlen. Die Konfliktlösung ist in der Ebene der Objektplanung durch passive Schallschutzmaßnahmen und einem entsprechenden Lüftungskonzept möglich.

### Gewerbelärm

Die Untersuchung stellt fest, dass ein gewerblicher Lärmeinfluss auf das Plangebiet nicht gegeben ist. Gewerbelärm aus angesiedelten gewerblichen Kleinbetrieben und aus dem Betrieb der GmbH ( ) erreicht im Plangebiet keine Größe, die eine Konfliktsituation erkennbar macht.

In diesem Zusammenhang wird auf die Betriebsgenehmigung der ( ) hingewiesen, die grundsätzlich Motorsportveranstaltungen mit hoher Lärmemission zulässt. Der formale Konfliktlösungsansatz besteht hier darin, dass auch im Plangebiet im Rahmen eines Einzelgenehmigungsverfahrens die erhöhten Lärmimmissionen für seltene Ereignisse in Höhe eines Beurteilungspegels von 70 dB(A) entsprechend TA Lärm /9/ Pkt. 6.3 hinzunehmen ist.

### Freizeitlärm

Auf der Grundlage von Abschätzungen kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass auch durch überregionale Freizeitveranstaltungen (hier XLetix) eine Freizeitlärmbelastung des Plangebietes über gegebene Richtwerte hinaus nicht zu erwarten ist. Dabei ist auch berücksichtigt, dass im Rahmen des erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahrens die dort genannten Bedingungen (Verkehrsregelungen, Lärmvorgaben) vom Betreiber zu beachten und einzuhalten sind.

Das schalltechnische Gutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt.

### **3.11 Altlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### **3.12 Flächen für Wald**

Südlich des Geltungsbereichs erstreckt sich eine Kiefernwaldfläche. Ein kleiner Waldflächenanteil davon, erstreckt sich südöstlich ins Plangebiet hinein. Der Bebauungsplan wird diese Fläche als Waldfläche festsetzen. Beeinträchtigungen der Waldflächen sind demnach nicht zu erwarten.

### **3.13 Benachbarte Bebauungspläne / vorhandener Bebauungsplan**

Benachbarte Bebauungspläne sind nicht vorhanden.

### Vorhandener Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des künftigen BP „Birkehain“ überplant die 1. Änderung des VEP zwar in großen Teilen, aber nicht gänzlich. Das ergibt sich zweifelsfrei aus dem Geltungsbereich der 1. Änderung des VEP „Schöneiche Süd“. Daher ist ein klarstellender Hinweis in die Planzeichnung aufzunehmen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes alle Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Schöneiche Süd“, festgesetzt durch Satzung vom ... (Amtsblatt der Stadt Zossen vom...) außer Kraft treten. Mit der Rechtsverbindlichkeit des BP „Birkehain“ ist die Planurkunde des ursprünglichen Bebauungsplanes dann mit einem deutlichen sichtbaren Vermerk zu versehen.

### **3.14 Artenschutz**

Für den Bebauungsplan „Birkehain“ wurde ein Artenschutzbeitrag erstellt (Ingenieurbüro für Grünplanung und tierökologische Gutachten, Stand 29.05.2019). Gem. den gesetzlichen Vorschriften ist in diesem Kontext festzustellen, ob Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Vorkommen von europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie (VS RL) von den Zugriffsverboten des § 44 (1) BNatSchG betroffen sein könnten. Das Ingenieurbüro für Grünplanung und tierökologische Gutachten wurde am 02.03.2018 mit dem Artenschutzbeitrag für dieses Vorhaben beauftragt.

Im Rahmen einer Relevanzprüfung konnten aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen mit Ausnahme von europäischen Brutvogelarten, Amphibien und der Zauneidechse, Vorkommen von europarechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL von vornherein ausgeschlossen werden.

Zur Erfassung des Brutvogelspektrums erfolgten 7 Begehungen (Ingenieurbüro IGG). Um ein Vorkommen von Zauneidechsen zu verifizieren erfolgten 6 Begehungen bei geeigneter Witterung.

Im Hinblick auf die Artengruppe der Brutvögel, Amphibien und der Zauneidechse ergeben sich durch die Baumaßnahmen Eingriffe i. S. des § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG. Durch

entsprechende Vermeidungsmaßnahmen werden die baulichen Eingriffe weitestgehend minimiert. Dies betrifft besonders die Brutvögel in den Bruthabitaten auf der Baufläche. Hiervon ist insbesondere die Heidelerche betroffen. Bei Umsetzung der im Umweltbericht festgelegten Vermeidungsmaßnahmen ist derzeit nicht von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population auszugehen.

Die Anwendung der Ausnahmeregelung nach § 45 (7) BNatSchG ist für die Heidelerche nicht erforderlich.

Ein Vorkommen der Zauneidechse im Untersuchungsraum wurde am Waldrand westlich der Baufelder nachgewiesen. Potentiell ist ein Vorkommen im Bereich des B-Plans möglich. Daher sind Bau-, Betriebs- und Anlagenbedingte Beeinträchtigungen der Zauneidechse zu erwarten. Es handelt sich um eine etablierte Subpopulation im guten Zustand, die sich im Bereich des Waldrandes westlich des B-Plans konzentriert. Die Habitatqualität ist gut. Das Zauneidechsenvorkommen wird durch das Bauvorhaben negativ beeinträchtigt. Durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Reptilienschutzzaun) werden die Auswirkungen auf die betroffene Art minimiert. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, ebenso ist derzeit nicht von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population auszugehen.

Die Anwendung der Ausnahmeregelung nach § 45 (7) BNatSchG ist für die Zauneidechse nicht erforderlich.

In den Waldbereichen westlich des B-Plans befinden sich einige kleinere Teiche. Diese sind potenzieller Lebensraum von Amphibien des Anhang IV der FFH-Richtlinie. Die potentiellen Fortpflanzungsstätten werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Auf Grund der räumlichen Nähe der Teiche, könnten die Baufelder von einzelnen Amphibien durchwandert werden. Es ist ein populationsrelevantes Tötungs- bzw. Verletzungsrisiko gegeben. Durch das Aufstellen eines Reptilienschutzzauns der gleichzeitig als Amphibienschutzzaun wirkt, werden diese Risiken weitestgehend ausgeschlossen. Die Anwendung der Ausnahmeregelung nach § 45 (7) BNatSchG ist für die Amphibien nicht erforderlich.

Für die Zauneidechse, Amphibien und alle nachgewiesenen europäischen Vogelarten im Untersuchungsgebiet kann eine verbotstatbeständige Beeinträchtigung unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Artenschutzfachlich unüberwindbare Hindernisse stehen der Realisierung des Vorhabens nicht entgegen.

Der Artenschutzbeitrag ist der Begründung als Anlage beigelegt.

## II. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

### 4 Planinhalt

#### 4.1 Intention der Planung

Das Plangebiet soll als Wohngebiet festgelegt werden. Dabei soll die damalige Planung (1995) städtebaulich weiterentwickelt werden. Ausgenommen ist die südöstliche Fläche, sie dient dem Ausgleich von Natur und Landschaft.

Der Bereich der bereits durch Wohnbebauungen bebaut ist, wird in die Planung mit einbezogen (Bestandssicherung).

Die weitere Entwicklung sieht einen Anschluss an die vorhandene Bebauung und Erschließung vor. So sollen an der weitergeführten Erschließungsstraße künftig freistehende Einfamilien- wie auch einige wenige Doppelhäuser in offener Bauweise auf Grundstücken von 450 bis 1.000 m<sup>2</sup> entstehen. Dies entspricht auch der örtlichen städtebaulichen Situation und rundet die bestehende Bebauung sinnvoll ab.

Auf Grund von Belangen des Naturschutzes im Plangebiet soll zur Schaffung von gesicherten Ausgleichsflächen das Gebiet um das Flurstück 46 der Flur 4 und Flurstück 29 der Flur 2 der Gemarkung Kallinchen erweitert werden (vgl. Abb. 6).



Abb. 4: konzeptionelle Intention Variante I (Wohnnutzungen)

Bei der Aufstellung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan „Birkenhain“ wurde zunächst die konzeptionelle Intention der Variante I herangezogen (vgl. Abb. 4). Die Variante I beinhaltet eine hohe Grundstücksauslastung in dem, neben dem Bestand, 66 neue Baugrundstücke betrachtet wurden.

Die Variante II (vgl. Abb. 5), die zugleich auch als Vorzugsvariante für die Aufstellung des Bebauungsplanes dient, berücksichtigt einen höheren Anteil der Belange des Naturschutzes, -haushaltes sowie dem Landschaftsbild. Die Abrundung der Ortschaft wird auch zur Landschaft hin dementsprechend konkretisiert. Die Grünflächen der Variante II sollen zum einen als private Grünflächen (Garten) sowie als öffentliche Grünfläche mit einer Grünverbindung und einen Spielplatz genutzt werden. Der Spielplatz soll zentral gelegen sein (Abb. 6 zwischen Baufeld-Nr. 17 und 61). Die öffentlichen Grünverbindungen sollen sich nördlich der Baufeld-Nr. 47 bis 50 erstrecken. Zur Landschaft hin sollen die privaten Grünflächen mit heimischen Baumarten gepflanzt werden.

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Ersatzpflanzungen von Bäumen (nach BaumSchVO TF) denkbar.

Insgesamt können nach der Variante II 60 Baugrundstücke errichtet werden. Neben den neugeplanten Baugrundstücken werden die bestehenden Wohngebäude sowie die bereits zugewiesenen Flurstücke in die Planung miteinbezogen (in der Abb. 5 weiß dargestellten Nummern).

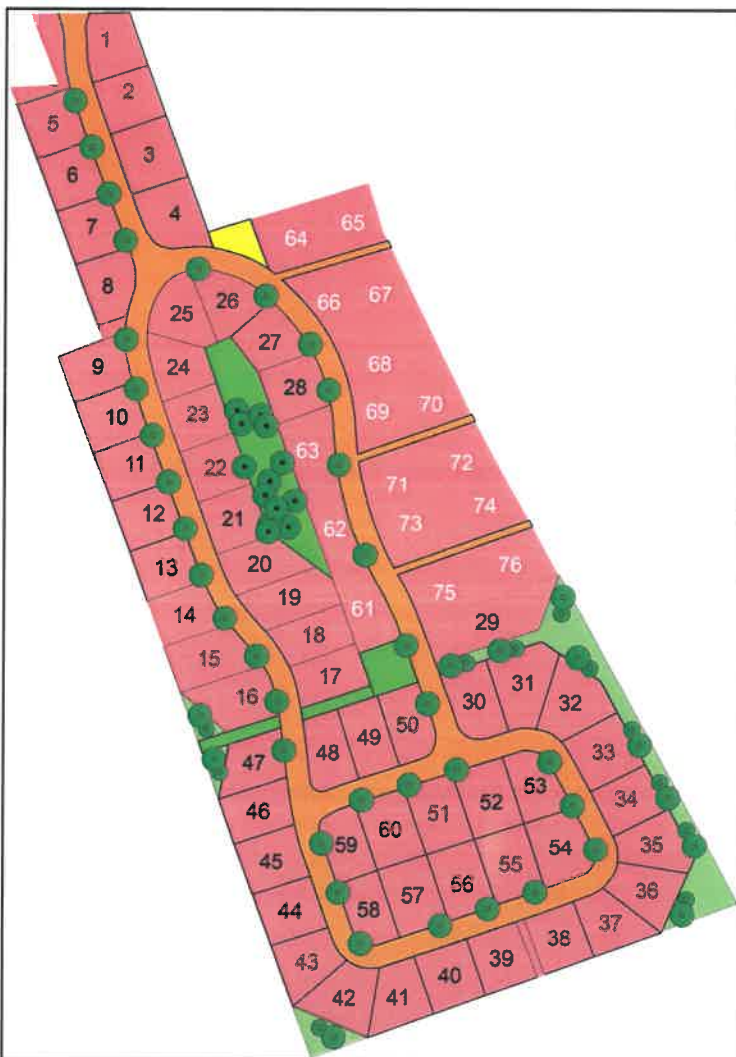


Abb. 5: konzeptionelle Intention Variante II (Wohnnutzungen)

Auf Grund von Belangen des Naturschutzes ist das Plangebiet durch gesicherte Ausgleichsflächen um das Flurstück 46 der Flur 4 und Flurstück 29 der Flur 2 der Gemarkung Kallinchen erweitert worden. Die Ausgleichsflächen sollen die Eingriffe in die Natur und Landschaft kompensieren. Angedacht sind auf einer Fläche von insgesamt 43.715 m<sup>2</sup> Trockenrasen und Gehölzstrukturen anzupflanzen. Die Gehölzstrukturen sollen durch Baumreihen nördlich der Ausgleichsfläche gepflanzt werden.

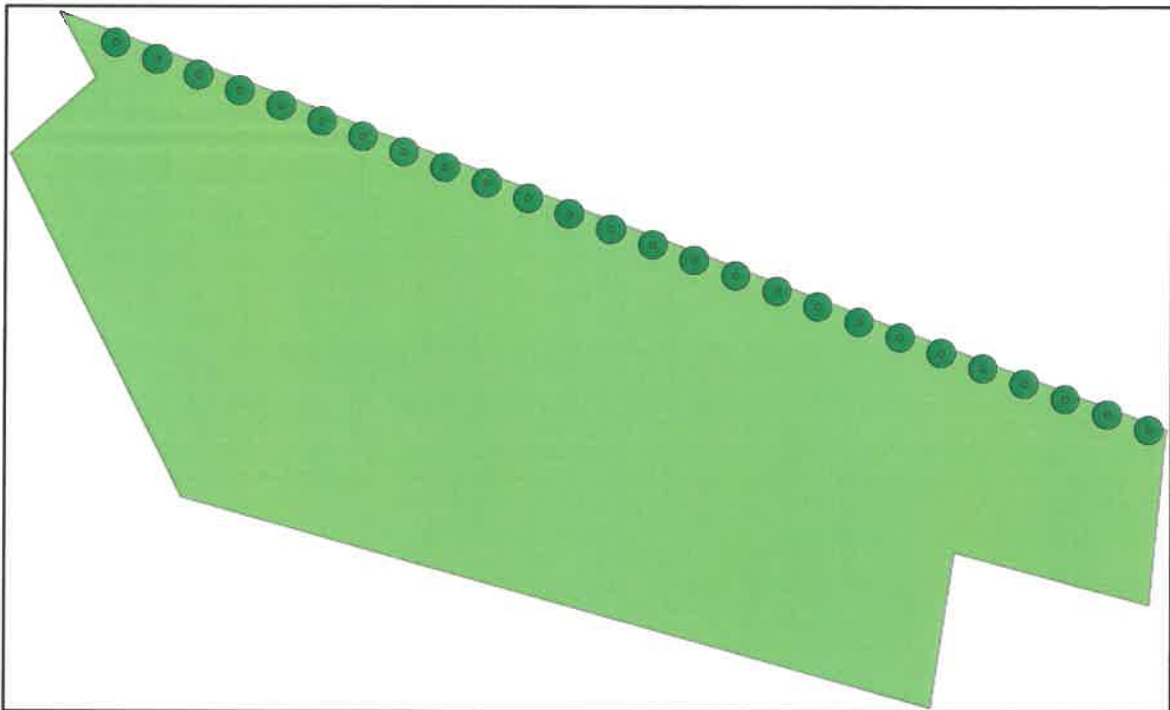


Abb. 6: Ausgleichsfläche Flurstück 46, Flur 4; Flurstück 29, Flur 2, Gemarkung Kallinchen

#### 4.2 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung von Wohnbauflächen. Dabei ist das Planungsziel ein Allgemeines Wohngebiet innerhalb des Geltungsbereiches festzusetzen.

Auf Grund von Belangen des Naturschutzes sind im südöstlichen Bereich des Plangebiets gesicherte Ausgleichsflächen berücksichtigt. Die Betrachtung der naturschutzfachlichen Belange der Vermeidung, Minimierung und Kompensation voraussichtlicher Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind zu berücksichtigen.

Ferner soll auch mit dem Grund und Boden sowie der Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme sparsam und schonenden umgegangen werden (gem. § 1a Abs. 2 BauGB). Aus diesem Grund ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine GRZ von 0,4, die nicht überschritten werden darf, vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich auf den vorhandenen Gebäudebestand orientieren und eine sinnvolle und nachhaltige städtebauliche Entwicklung erfahren.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung. Zu dem kann der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Flächennutzungsplan entwickelt werden.



## **5 Wesentlicher Planinhalt (Festsetzungsumfang)**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Birkenhain“ im Ortsteil Schöneiche der Stadt Zossen werden Allgemeine Wohngebiete (WA1 bis WA12) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Für die baulichen Entwicklungsflächen im Geltungsbereich sind innerhalb der Baugrenzen Gebäude zulässig, die den Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes gerecht werden. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Anlagen die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im WA nicht zulässig. Der Ausschluss ist daher begründet, dass zu einem ein hoher Flächenverbrauch für diese Anlagen bestehen würde, wie es bei Gartenbaubetrieben und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zu verzeichnen wäre. Zum anderen sind solche Anlagen für das Gebiet ungeeignet. Zum Beispiel nehmen Tankstellen nicht nur große Flächen in Anspruch, sondern sind auch durch ihre Emissionswerte (Lärm, Schmutz, etc.) ungünstig. Verwaltungsangelegenheiten für den Ortsteil Schöneiche werden in der Stadt Zossen durchgeführt und bedürfen daher keine besonderen Flächen im Geltungsbereich.

Durch die Festsetzungen Allgemeiner Wohngebiete werden die vorhandenen Nutzungen am Plangebiet beachtet. Zu dem werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderung des kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung werden im vorliegenden Bebauungsplan die zulässige Baugrundstücksgröße, Grundflächenzahl, Gesamthöhe baulicher Anlagen und die zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

#### **Größe der Baugrundstücke**

Die Ausführungen des § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist die Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung eines Mindest- oder Höchstmaßes von Baugrundstücken. In Ergänzung zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise können für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke Mindestmaße festgesetzt werden, um unabhängig von bestehenden Baugrundstücken eine zweckmäßige Bebauung zu erzielen.

In den Allgemeinen Wohngebieten müssen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 450 m<sup>2</sup> aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Durch die getroffene Festlegung wird sich an dem Bestand am „Birkenhain“ orientiert.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Gem. § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die GRZ an, wie viel Quadratmeter Grundfläche baulicher Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie gibt also das Verhältnis zwischen überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche an. In die Grundflächenzahl werden außer den Hauptanlagen auch alle anderen im Gebiet zulässigen baulichen Anlagen einbezogen. Die festgesetzte GRZ von 0,4 dürfen nicht überschritten werden, gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Durch die beabsichtigte Grundflächenzahl soll die Bodenversiegelung und Nutzungsintensität bestmöglich minimiert und nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Aus diesem Grund wird folgendes noch textlich festgesetzt:

In den Allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden.

### Gesamthöhe baulicher Anlagen

Die Bestandsgebäude an der Straße „Birkenhain“ weisen Firsthöhen von 5,5 bis 9 m (nach Genehmigungsanträgen) auf. Zur Sicherung des Siedlungsbildes ist die Beschränkung der Firsthöhe erforderlich. Um der städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen werden für die jeweiligen allgemeinen Wohngebiete (WA) max. Höhenfestsetzungen getroffen. Die max. Höhenfestsetzungen ergeben sich aus dem Durchschnitt der vorhandenen Geländehöhen der jeweiligen WA, aus Erfahrungswerten der Geschosshöhen von Einfamilienhäusern sowie aus den Bestandshöhen der Gebäude am Birkenhain (max. 9 m).

Mit dieser Höhenfestsetzung ist ein unterer Bezugspunkt nicht erforderlich.

In der nachfolgenden Tabelle sind die max. Höhenfestsetzungen als Mittelwert der vorhandenen Geländehöhen der einzelnen festgesetzten WA dargestellt:

Tab. 1: Max. Höhenfestsetzung (Übersicht)

Allgemeines Wohngebiet	Ø Vorhandene Geländehöhe	Max. Höhenfestsetzung
WA1	39,26 m ü. DHHN2016	48,26 m ü. DHHN2016
WA2	39,19 m ü. DHHN2016	48,19 m ü. DHHN2016
WA3	38,75 m ü. DHHN2016	47,75 m ü. DHHN2016
WA4	38,75 m ü. DHHN2016	47,75 m ü. DHHN2016
WA5	38,75 m ü. DHHN2016	47,75 m ü. DHHN2016
WA6	38,61 m ü. DHHN2016	47,61 m ü. DHHN2016
WA7	39,22 m ü. DHHN2016	48,22 m ü. DHHN2016
WA8	39,56 m ü. DHHN2016	48,56 m ü. DHHN2016
WA9	38,78 m ü. DHHN2016	47,78 m ü. DHHN2016
WA10	39,11 m ü. DHHN2016	48,11 m ü. DHHN2016
WA11	38,82 m ü. DHHN2016	47,82 m ü. DHHN2016
WA12	38,70 m ü. DHHN2016	47,70 m ü. DHHN2016

Um auch gebäudetechnische Anlagen auf den Dächern zu gewährleisten und auf Grund des aktuellen Stands der Technik sind geringfügige Überschreitungen zulässig. Dabei wird folgendes textlich festgesetzt:

Eine Überschreitung des in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaßes der Firsthöhe baulicher Anlagen (FH) ist durch gebäudetechnische Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen, Schornsteine, etc.) bis zu 0,5 m ausnahmsweise zulässig.

### Vollgeschosse

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Nach § 2 Abs. 6 Satz 1 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) sind Vollgeschosse alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche liegt. Mit der Festsetzung von 2 Vollgeschossen als Höchstmaß wird dem Ortsbild Schöneiche Rechnung getragen. Mittels dieser Festsetzung wird gesichert, dass die mögliche Höhe von Gebäuden im Plangebiet auf das bestehende die Eigenart des Gebietes bestimmte Maß beschränkt bleibt.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstückes definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind wie folgt definiert:

Für die Bestandsgebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA3 bis WA5, östlich des Plangebietes, sind die überbaubaren Grundstücksflächen, großzügig, mit einem Abstand zum Straßenraum von drei Metern definiert und orientieren sich auf den genannten Bestand und berücksichtigen auch die Abstandsflächen nach der BbgBO. Die überbaubaren Grundstücksflächen für das WA6 (zum Teil bereits bebaut) sind aufgrund der Nähe der Bestandsgebäude ebenfalls großzügig mit einem Abstand zum Straßenraum von 3 m definiert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den anderen Allgemeinen Wohngebieten werden durch die Größe des Baugebiets unter Berücksichtigung die Mindestabstandsflächen nach der BbgBO (3 m) bestimmt.

### **5.4 Bauweise**

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

Entsprechend § 22 BauNVO wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die offene Bauweise festgelegt. Bei der offenen Bauweise werden folgende Hausformen unterschieden:

**Einzelhaus:** Ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Es kann sich dabei beispielsweise um ein Einfamilienhaus, ein Mietshaus oder ein Gebäudekomplex handeln. Ausschlaggebend für die Zuordnung ist, dass das Gebäude sich auf einem einzigen Grundstück befindet.

**Doppelhaus:** Zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken werden durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt. Die beiden Häuser werden dabei baulich aufeinander abgestimmt.

**Hausgruppe:** Aus mindestens drei aneinandergebauten Häusern (beispielsweise Reihenhäuser) bestehend, die sich jeweils auf eigenen Grundstücken befinden. Die Hausgruppe muss als Ganzes an den Kopfenden einen Abstand zu den Nachbargrenzen einhalten.

Für alle Hausformen gilt, dass die Gebäudelängen von 50 m nicht überschritten werden dürfen.

Im Geltungsbereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Nach § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan Flächen festgesetzt werden, auf denen nur zwei dieser o.g. Hausformen zulässig sind. Durch die getroffene Festlegung wird dem Ortsbild Rechnung getragen.

### 5.5 Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Bei der Planung wird die Anwendung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) empfohlen.

### 5.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Innerhalb des Bebauungsplanes wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ auf einer Fläche von ca. 234 m<sup>2</sup> festgesetzt. Das betroffene Flurstück 328 der Flur 4 in der Gemarkung Schöneiche weist im Bestand eine Trafostation auf. Demnach wird durch die Festsetzung der Fläche für die Versorgungsanlage dem Bestand Rechnung getragen.

Des Weiteren wird innerhalb des Bebauungsplans eine weitere Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasserbeseitigung/Abwasserpumpwerk“ festgesetzt. Die Festsetzung ist aufgrund der geplanten Übernahme der Anlagen in den Bestand des MAWV notwendig (vgl. Kapitel 2.5 bei Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung).

### 5.7 Private Grünflächen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete werden zur „Auflockerung“ der Siedlungsstruktur private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartennutzung I & II“ festgesetzt. Mit der Festsetzung soll eine Versiegelung zur Landschaft hin vermieden werden.

Um der Auflockerung der Siedlungsstruktur Rechnung zu tragen und eine klare Abgrenzung zur Landschaft hin zu ermöglichen, werden für die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartennutzung II“ folgende Festlegungen getroffen:

„Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartennutzung II“ sind 2 Bäume je zu gewiesenen Baugrundstück zu pflanzen. Hierzu werden die in der Artenliste I aufgeführten Arten empfohlen.“

Es wird darauf hingewiesen, dass nach einer solchen Zweckbestimmung (Gartennutzung) bauliche Anlagen und Einrichtungen bei einer Gesamtbetrachtung nur von untergeordneter Bedeutung sein dürfen, damit der Charakter als Grünfläche gewahrt bleibt.

### 5.8 Öffentliche Grünflächen

Zusätzlich werden neben den privaten Grünflächen öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünverbindung“ sowie „Spielplatz“ festgesetzt. Mit der getroffenen Festlegung soll das Plangebiet einer weiteren qualitativen Durchwegung des Quartiers ermöglicht und zugleich Flächen für Spielanlagen, bspw. für Kinder, bereitgestellt werden.

### 5.9 Fläche für die Landwirtschaft

Der südliche Bereich des Bebauungsplanes wird als Fläche für die Landwirtschaft (ca. 43.715 m<sup>2</sup>) festgesetzt. Die Festsetzung dient der Kompensation des Eingriffs durch das Vorhaben in die Natur und der Landschaft (vgl. Umweltbericht). Dabei soll der Intensivacker in Trocken- oder Halbtrockenrasen auf der Fläche umgewandelt werden. Zusätzlich soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass auch auf der Ausgleichsfläche Gehölzstrukturen gepflanzt und mögliche Habitatstrukturen entwickelt werden können.

Auf den landwirtschaftlichen Flächen kann die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ebenfalls vorgenommen werden. Hier ist jedoch darauf zu achten, dass nur aufwertungsbedürftige und aufwertungsfähige Flächen für die Kompensationsmaßnahmen in Betracht kommen.

Dabei ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, solche Belange sind nicht beeinträchtigt.

Zur vertraglichen Sicherung der Umsetzung der Ausgleichs-, Ersatz- und Artenschutzmaßnahmen schließt die Stadt Zossen einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhaben Träger ab.

#### **5.10 Fläche für Wald**

Aufgrund der vorhandenen Waldstrukturen südöstlich und innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird an dieser Stelle eine Fläche für Wald festgesetzt.

#### **5.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist auf einer Fläche von 43.715 m<sup>2</sup> als Sandhalb- und Sandtrockenrasen zu entwickeln.

#### **5.12 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen**

Damit die benachbarten Flurstücke außerhalb des Geltungsbereiches weiterhin erschlossen bleiben, werden die gekennzeichneten Flächen auf der Planzeichnung mit einem Gehrecht G 1 und G 2 (und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Mindestbreite der zu belastenden Flächen beträgt 3 m. Darüber hinaus kann das Plangebiet durch verschiedene Nutzer durchquert werden (Bsp. Hundebesitzer zum südlich angrenzenden Waldgebiet).

Darüber hinaus wird auf Grund der Festsetzung der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasserbeseitigung/Abwasserpumpwerk“ ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Fläche festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die Anfahrbarkeit der Bestandsanlagen des MAWV gesichert sind.

#### **5.13 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich einige Baumgruppen (zentralgelegen), die das Landschaftsbild mit definieren und potenzielle Lebensräume für Brutvögel bieten. Aus diesem Grund werden 13 Bäume aus den Baumgruppen zum Erhalt festgesetzt. Die 13 zum Erhalt festgesetzten Bäume befinden sich innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gartennutzung I“ und beeinträchtigen nicht das Vorhaben Einfamilienhäuser zu entwickeln. Der Abstand zwischen den Baumkronen und den Beginn der Baugrenzen liegen zwischen 9 und 19 m. Viel mehr Werten die festgesetzten Bäume, an diesen Bereichen, die Baugebiete (Baugrundstücke) auf. Dazu werden potenzielle Lebensräume von Brutvögeln gesichert. Durch die Festsetzung kann zugleich das vorhandene Landschaftsbild z.T. erhalten werden.

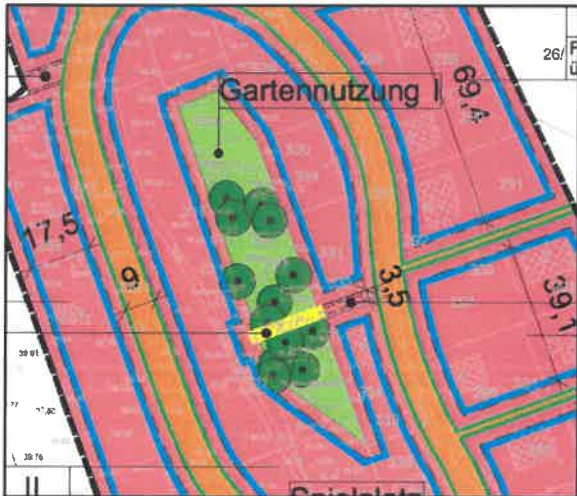


Abb. 7: Ausschnitt der Planzeichnung (Erhalt der Bäume)

Weiter sollen zur Aufwertung des Natur- und Landschaftsbildes und als Ersatzpflanzung nach der Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche insgesamt 34 Bäume mit einem Mindestabstand von 20 m gepflanzt werden. Dabei wird die Artenliste I zur Anpflanzung empfohlen.

Die Festsetzung dient, wie eben genannt, auch dem möglichen Verlust der 8 Bäume.

Zusätzlich wird folgendes, wie bereits im Kapitel 5.7 „private Grünflächen“ beschrieben, festgesetzt:

„Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartennutzung II“ sind 2 Bäume je zu gewiesenen Baugrundstück zu pflanzen. Hierzu werden die in der Artenliste I aufgeführten Arten empfohlen.“

Die Festsetzungen dient zum Teil dem Ausgleich der Versiegelung, sichert aber auch für die Zukunft potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Artenschutz).

#### 5.14 Textliche Hinweise

##### **Abstandsflächen**

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

##### **Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

##### **Bauzeitenregelung**

Die Baufeldfreimachung ist nicht im Zeitraum zwischen 01. März bis 30. September durchzuführen. Dies gilt auch für die Anlage der Erschließungsstraße.

##### **Grünordnerischer Hinweis**

Zur vertraglichen Sicherung der Umsetzung der Ausgleichs-, Ersatz-, Vermeidungs- und Artenschutzmaßnahmen sowie das Pflege- und Entwicklungskonzept des Sandhalb- und Sandtrockenrasenbiotops schließt die Stadt Zossen einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger ab.

##### Artenschutz Zauneidechse



Die Umsetzung der abgefangenen Zauneidechsen sollte auf der geplanten Ausgleichsfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) erfolgen. Hier müssen einige Bereiche entsprechend den Habitatansprüchen der Zauneidechse aufgewertet werden. Zur Anlage der Zauneidechsenhabitate wird der walddnahe Bereich an der Südkante der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft empfohlen. Somit würde ein Biotopverbund mit den potenziell besiedelbaren Waldrändern geschaffen und ein Individuenaustausch mit der vorhandenen Zauneidechsenpopulation gewährleistet. Innerhalb der geeigneten Flächen sind Überwinterungsquartiere anzulegen, die auch für die Eiablage genutzt werden können:

Es sind Haufwerke zu errichten, die 80 cm tief in den ausgehobenen Boden integriert werden. Diese sind aus Betonbruch (20-50 cm Bruchstücke) oder Natursteinen (Findlinge, Feldsteine) aufzuschütten und mit humusfreiem Sand zu vermengen. Jedes Haufwerk hat eine Dimension von 5 m<sup>3</sup>. Die Anzahl der Haufwerke richtet sich nach der Anzahl der abgefangenen Zauneidechsen. Empfohlen wird die Anlage eines Haufwerkes zur Aufstellung des B-Plans, damit bei eventuellem Fangerfolg ein erster Ersatzlebensraum bereits vorbereitet ist.

**Für die Pflanzungen werden folgende Arten empfohlen:**

Artenliste I. Bäume (Qualität Hochstamm, StU 12/14, 2x verpflanzt)

Feld-Ahorn	Acer campestre	Eberesche	Sorbus aucuparia
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Eisbeere	Sorbus torminalis
Wild-Apfel	Malus sylvestris	Schwed. Mehlbeere	Sorbus intermedia
Wild-Birne	Pyrus pyraister	Winterlinde	Tilia cordata

**Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen möglich. Für die Erdwärmesonden werden je Grundstück nur Bohrungen mit einer Tiefenbegrenzung bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5m ab Grundstücksgrenze wasserbehördlich zugelassen. Diese Tiefenbegrenzung ist einzuhalten. Geringere Tiefen sind möglich.

**Klarstellender Hinweis**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Schöneiche Süd“, festgesetzt durch Satzung vom ..... (Amtsblatt der Stadt Zossen vom) ....., außer Kraft.

## 6 Flächenbilanz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebiete bzw. Flächen weisen folgende Flächengrößen auf:

Tab. 2: Flächenbilanz

Gebiete bzw. Fläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
<b>Allgemeine Wohngebiete</b>	<b>42.696</b>	<b>42,0</b>
WA1	2.325	2,3
WA2	2.271	2,2
WA3	1.203	1,2
WA4	3.130	3,1
WA5	2.470	2,4
WA6	2.163	2,1
WA7	7.915	7,7
WA8	4.311	4,3
WA9	5.036	4,9
WA10	4.793	4,7
WA11	5.541	5,6
WA12	1.538	1,5
<b>(GRZ 0,4, keine Überschreitung zugelassen)</b>	<b>17.105,6</b>	<b>16,8</b>
<i>nicht überbaubar</i>	25.658,4	25,4
<b>Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung</b>	<b>312</b>	<b>0,3</b>
<i>Elektrizität</i>	234	0,2
<i>Abwasserbeseitigung/Abwasserpumpwerk</i>	78	0,1
<b>Private Grünfläche</b>	<b>3.750</b>	<b>3,7</b>
<i>Zweckbestimmung „Gartennutzung“</i>	3.750	3,6
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>656</b>	<b>0,6</b>
<i>Zweckbestimmung „Spielplatz“</i>	257	0,25
<i>Zweckbestimmung „Grünverbindung“</i>	399	0,35
<b>Fläche für die Landwirtschaft (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)</b>	<b>43.715</b>	<b>43,0</b>
<b>Fläche für Wald</b>	<b>1.544</b>	<b>1,5</b>
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	<b>8.870</b>	<b>8,7</b>
<b>Gehrechten zu belastende Flächen</b>	<b>193</b>	<b>0,2</b>
<b>Gesamt</b>	<b>101.736</b>	<b>100</b>

### III. UMWELTBERICHT

#### 7 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung. Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes ist durch die Anlage 1 BauGB vorgegeben. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung der unterschiedlichen Belange zu berücksichtigen.

#### 7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Zielen des Bebauungsplanes

Das Plangebiet soll als Wohngebiet festgelegt werden. Dabei soll die damalige Planung (1995) städtebaulich weiterentwickelt werden.

Der Bereich der bereits durch Wohnbebauungen bebaut ist, wird in die Planung mit einbezogen (Bestandssicherung).

Die weitere Entwicklung sieht einen Anschluss an die vorhandene Bebauung und Erschließung vor. So sollen an der weitergeführten Erschließungsstraße künftig freistehende Einfamilien- wie auch einige wenige Doppelhäuser in offener Bauweise auf Grundstücken von 450 bis 1.000 m<sup>2</sup> entstehen. Dies entspricht auch der örtlichen städtebaulichen Situation und rundet die bestehende Bebauung sinnvoll ab.

Auf Grund von Belangen des Naturschutzes im Plangebiet ist zur Schaffung von gesicherten Ausgleichsflächen das Gebiet um das Flurstück 46 der Flur 4 und Flurstück 29 der Flur 2 der Gemarkung Kallinchen erweitert worden.

#### 7.2 Art und Umfang des Vorhabens

Die Art und der Umfang (das Maß) der baulichen Nutzung sind dem Kapitel 5.1 und 5.2 zu entnehmen. An dieser Stelle sei nur erwähnt, dass durch den Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

#### 7.3 Bedarf an Grund und Boden

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Durch die getroffene Festsetzung einer GRZ von 0,4, die nicht überschritten werden darf, wird eine **maximale Versiegelung von 17.105,6 m<sup>2</sup>** innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete erreicht. Zusätzlich wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Größe von ca. **8.870 m<sup>2</sup>** festgesetzt. Laut der Planunterlage sind im Plangebiet **3.047 m<sup>2</sup>** bereits versiegelt. Nach der Bestandsaufnahme (Vorort) und einer Überprüfung per Luftbilder sind weitere ca. **800 m<sup>2</sup>** innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete versiegelt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches und durch die getroffenen Festsetzungen entsteht eine **zusätzliche Neuversiegelung von 22.128,6 m<sup>2</sup>**.

#### **7.4 Erneuerbare Energien und Energieeffizienz**

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Nutzung regenerativer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.

Hinsichtlich des Einsatzes regenerativer Energien werden seitens des Bebauungsplanes keine einschränkenden Vorgaben gemacht.

Lediglich aus wasserbehördlicher Sicht können an diesem Standort und innerhalb des Bebauungsplangebietes bei Wärmepumpenanlagen mit Sonden nur Bohrungen mit einer Bohrtiefe bis max. 60 m und einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze zugelassen werden. Diese Tiefenbegrenzung von 60 m ist einzuhalten, geringere Tiefen sind möglich. Obwohl diese Tiefenbegrenzung jeweiligen Baugenehmigungsverfahren angeordnet werden, sollte hierzu ein entsprechender Hinweis über die Tiefenbegrenzung auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

##### Begründung:

Unter Beachtung des geforderten Einsatzes von erneuerbaren Energien ist es bereits im Plangenehmigungsverfahren sinnvoll, wenn Hinweise zur Errichtung von Bohrungen für Erdwärmesonden aufgenommen werden, wenn schon im Vorfeld ersichtlich ist, dass Tiefenbegrenzungen notwendig sind.

Durch Erdsonden wird die physikalische Beschaffenheit des Grundwassers genutzt und verändert (Temperatur). Gem. § 9 Abs. 2, Nr. 2 WHG i.V.m. § 56 BbgWG anzeigepflichtig.

Zur Vermeidung unnötiger Anträge bzw. Versagung geplanter Bohrtiefen und Festlegung von Tiefenbegrenzungen im Baugenehmigungsverfahren ist der o.g. Hinweis zur Tiefenbegrenzung bei der Errichtung von Wärmepumpen für Bauwillige hilfreich. Durch die Tiefenbegrenzung erhöhen sich eventuell die Bohrungsanzahl und der Kostenaufwand. Somit können die zukünftigen Grundstückseigentümer bereits frühzeitig reagieren.

Die festgelegte Tiefenbegrenzung ergibt sich aufgrund der vorherrschenden Boden- und Grundwasserbeschaffenheit (Salzwasserproblematik) und der Vielzahl der zu errichtenden Bohrungen. Im Plangebiet muss verhindert werden, dass das nutzbare Grundwasser mit Salzwasser aus tieferen Regionen vermischt wird und dadurch für die nächsten Generationen nicht mehr nutzbar ist. Weiterhin wird die Vereisungsgefahr im Untergrund damit unterbunden. Damit wird sichergestellt, dass auf jede Parzelle die Möglichkeit besteht, Bohrungen für Sonden zu errichten. Bei maximaler Auslastung an Sonden entsteht durch die Vielzahl der Bohrungen keine Gefahr für das Grundwasser.

#### **7.5 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung**

Für das Verfahren des Bebauungsplanes „Birkehain“ ist die Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)<sup>2</sup> und dem Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechtes, dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)<sup>3</sup> zu beachten. Wenn demnach durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über deren Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Nach dem Baugesetzbuch sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Tiere, Pflanzen, Boden/Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und

<sup>2</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in seiner aktuellsten Fassung

<sup>3</sup> Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz), 21.01.2013

Landschaft sind gemäß § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Der Umweltbericht beschränkt sich nicht auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a benannten Belange, sondern prüft die Auswirkung der Planung auf alle Belange des Umweltschutzes, die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a benannt werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird das Plangebiet für eine Entwicklung von Wohngebieten vorbereitet, demnach sind erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen.

Für die Planung sind vor allem das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das BNatSchG, das BbgNatSchAG, die Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming (BaumSchVO TF) und der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming sowie dem Landschaftsplan der Stadt Zossen relevant.

Das **BImSchG**<sup>4</sup> dient gemäß § 1 dazu, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Immissionen sind Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen. Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 3 BImSchG wird durch Rechtsverordnung bestimmt, welche Anlagen in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen und daher grundsätzlich immissionsschutzrechtlich genehmigungsfähig sind. Die immissionsschutzrechtliche Genehmigung soll gem. § 5 Abs. 1 BImSchG u. a. gewährleisten, dass bei der Errichtung und beim Betrieb dieser Anlagen Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen getroffen wird, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen. Grundsätzlich ist für die Bauleitplanung der in § 50 BImSchG formulierte Trennungsgrundsatz relevant. Danach sind Baugebiete mit Wohnnutzung oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen einerseits und emittierende oder störfallanfällige Nutzungen andererseits räumlich zu trennen.

Südlich des Plangebietes befindet sich die Prüf- und Teststrecke der Teltow Fläming Ring GmbH, eine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftige Anlage (Nr. 10.17.2V 4. BImSchV). Der Abstand zwischen der geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzung und der emittierenden Anlage liegt bei circa 150 m. In gewachsenen Gemengelagen kann das Instrument der Abstandhaltung zur Minimierung der Immissionen zwischen verschiedenen Baunutzungen nicht herangezogen werden. Renn- und Teststrecken zeigen je nach Einzelfall unterschiedliche Emissionsintensitäten und Einwirkungsbereiche. In der Abstandsleitlinie NRW1 variieren die empfohlenen Abstände zwischen 300m-1500m. Eine Einzelfallbetrachtung wird dringend empfohlen.

In der nachfolgenden Planung (Baugenehmigungsverfahren) sind die Immissionsgrenzwerte zu prüfen und ggf. entsprechende Maßnahmen zu nennen.

Die nördliche Geltungsbereichsgrenze befindet sich direkt an der Landesstraße 744 (Kallinchener Straße).

Für den Bebauungsplan „Birkenhain“ wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Nachfolgend werden die Untersuchungsergebnisse zusammengefasst.

---

<sup>4</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG in der derzeitigen Fassung)

### Verkehrslärm

Ein Verkehrseinfluss auf das Plangebiet ist durch die Kallinchener Straße (L 744) gegeben.

1. Die prognostizierte Straßenverkehrslärmsituation überschreitet weder im Tageszeitraum noch im Nachtzeitraum die Schwelle einer Gesundheitsgefährdung. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird hier in Anlehnung an die Lärmsanierungsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzrichtlinien 97 in Höhe von 70/60 dB(A) tags/nachts gewählt.
2. Die prognostizierte Straßenverkehrslärmsituation erreicht keine Größe, die den Aufenthalt im Freien in Außenwohnbereichen oder in baulich verbundenen Außenwohnbereichen stark beeinträchtigen kann. Das Schutzziel „Aufenthalt im Freien“ wird hier bei kleiner bis 64 dB(A) tagsüber in Anlehnung an die 16. BImSchV gesehen. Die festgestellte Straßenverkehrslärmsituation im Tageszeitraum erzeugt keine Konfliktsituation bezüglich der Schutzziele im Außenbereich. Insofern sind keine Abwägungshandlungen erforderlich.
3. Die festgestellte Straßenverkehrslärmsituation nachts liegt in einem Abwägungsbereich zwischen städtebaulichen Orientierungswerten nach DIN 18005, hier nachts 45 dB(A) und der hier angenommenen Grenze der Gesundheitsgefährdung in Höhe von 60 dB(A) bzw. tags zwischen 55 dB(A) und 70 dB(A).
4. Eine Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts ist nur im Bereich der nördlichen Baugrenze des WA2 gegeben. Die Überschreitunggröße liegt bei ca. 3 dB(A) im Nachtzeitraum und ca. 1 dB(A) im Tageszeitraum.

Eine ausgeprägte Konfliktsituation liegt aus Sicht des Gutachtens nicht vor. Insofern werden keine Abwägungshandlungen in Form von textlichen Festsetzungen empfohlen. Die Konfliktlösung ist in der Ebene der Objektplanung durch passive Schallschutzmaßnahmen und einem entsprechenden Lüftungskonzept möglich.

### Gewerbelärm

Die Untersuchung stellt fest, dass ein gewerblicher Lärmeinfluss auf das Plangebiet nicht gegeben ist. Gewerbelärm aus angesiedelten gewerblichen Kleinbetrieben und aus dem Betrieb der R GmbH erreicht im Plangebiet keine Größe, die eine Konfliktsituation erkennbar macht.

In diesem Zusammenhang wird auf die Betriebsgenehmigung der GmbH hingewiesen, die grundsätzlich Motorsportveranstaltungen mit hoher Lärmemission zulässt. Der formale Konfliktlösungsansatz besteht hier darin, dass auch im Plangebiet im Rahmen eines Einzelgenehmigungsverfahrens die erhöhten Lärmimmissionen für seltene Ereignisse in Höhe eines Beurteilungspegels von 70 dB(A) entsprechend TA Lärm /9/ Pkt. 6.3 hinzunehmen ist.

### Freizeitlärm

Auf der Grundlage von Abschätzungen kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass auch durch überregionale Freizeitveranstaltungen (hier XLetix) eine Freizeitlärmbelastung des Plangebietes über gegebene Richtwerte hinaus nicht zu erwarten ist. Dabei ist auch berücksichtigt, dass im Rahmen des erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahrens die dort genannten Bedingungen (Verkehrsregelungen, Lärmvorgaben) vom Betreiber zu beachten und einzuhalten sind.

Das schalltechnische Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.



Im **BBodSchG**<sup>5</sup> als Rahmengesetz des Bodenschutzes sind die Ziele in § 1 vorangestellt. Danach ist Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Gemäß § 1a Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) (Bodenschutzklausel) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Allgemeinen ist darauf hinzuweisen, dass sich jeder, der auf den Boden einwirkt, gem. § 4 Abs. 1 BBodSchG so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden können.

Grundsätzlich ist gem. § 7 BBodSchG derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädliche Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

Die nach **BNatSchG** und **BbgNatSchAG** festgesetzten gebiets- und objektbezogenen Schutzausweisungen und der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in keinem Schutzgebiet nach dem Naturschutzrecht. Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sind betroffen.

Zusätzlich erstreckt sich entlang der Kallinchener Straße eine nach gem. § 17 BbgNatSchAG geschützte Allee. Eine Beeinträchtigung der Allee durch den Bebauungsplan ist nicht gegeben.

Zu den Zielen und Maßnahmen des Landschaftsrahmenplans und des Landschaftsplans bezüglich des Plangebietes sind unter Kapitel 3.2 und 3.4 der Begründung zu finden.

Neben den bereits beschriebenen fachgesetzlichen und fachplanerischen Zielen des Umweltschutzes wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet nicht in einem nach **BbgWG**<sup>6</sup> festgesetzten Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiet befindet.

## **8 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **8.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **8.1.1 Schutzgut Mensch**

##### **Beschreibung**

Für das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit sind vorrangig Lärmbelastungen und die Freizeit- und Erholungseignung zu betrachten.

Für das Plangebiet ist größtenteils eine „ungenutzte Fläche“ zu verzeichnen. Ferner sind aber auch bereits 11 Wohngebäude mit entsprechender Erschließung vorhanden. Die

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

<sup>6</sup> Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der aktuellen Fassung

Baugrundstücke mit den vorhandenen Wohngebäuden dienen dem Menschen als privaten Rückzugsort. Dieser Rückzugsort dient dem Menschen als Erholung.

Südlich des Plangebietes befindet sich die Prüf- und Teststrecke der Teltow Fläming Ring GmbH, hier können gegebenenfalls Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm vorhanden sein. Der Schutz vor Lärmimmissionen ist eine der vorrangigen Aufgaben zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Lärmbelastungen können beim Menschen Symptome des Stress hervorrufen. Die wiederum zu Beeinträchtigungen des körperlichen Wohlbefindens, aber auch zu gesundheitlichen Schäden führen können.

Im Rahmen des vorliegenden B-Pans sind die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf das Schutzgut Mensch darzustellen.

### **Bewertung**

Die Beurteilung erfolgt nach der Wohnumfeldfunktion, der Freizeitinfrastruktur und der möglichen Erholungsfunktion. Durch die Lage des Plangebietes und dessen aktuelle Nutzung ist die Freizeit- und Erholungseignung sowie durch die vorhandenen Lärmbelastungen der Teststrecke (Einzelfallprüfung) für das Schutzgut Mensch als gering einzustufen.

### **8.1.2 Schutzgut Boden/Fläche**

#### **Beschreibung**

Böden bilden die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen und sorgen mit ihren Wasser- und Nährstoffkreisläufen einen wesentlichen Bestandteil des Naturhaushaltes.

Durch ihre Filter- und Pufferfähigkeit dienen sie insbesondere dem Schutz des Grundwassers.

Der Begriff „Boden“ wird im BBodSchG bundesgesetzlich formuliert. Danach ist der Boden die obere Schicht der Erdkruste ,soweit sie Träger

- natürlicher Funktionen,
- der Funktion „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ und
- von Nutzungsfunktionen ist.

Diese Funktionen sind in § 2 Abs. 2 BBodSchG aufgeführt. Für den vorsorgenden Bodenschutz sind die Funktionen Lebensraum-, Regelungs- (Filter – und Speichermedium für den Wasser- und Stoffhaushalt, Reaktionskörper für den Ab- und Umbau von Stoffen) und Archivfunktion von herausragender Bedeutung. Sie kennzeichnen die Rolle des Bodens im Naturhaushalt und sollen bei der Schutzguterfassung und –bewertung daher im Mittelpunkt stehen. Die Vorsorgeanforderungen müssen nach § 7 Satz 3 BBodSchG unter Berücksichtigung der Grundstücksnutzung verhältnismäßig sein.

Nach der digitalen Bodenübersichtskarte BÜK 300 des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR) stehen im Plangebiet als Bodenform überwiegend Gleye und verbreitet Humusgleye sowie gering verbreitet Reliktgleye und Reliktgleyehumusgleye aus Flusssand an (vgl. Abb. 8).

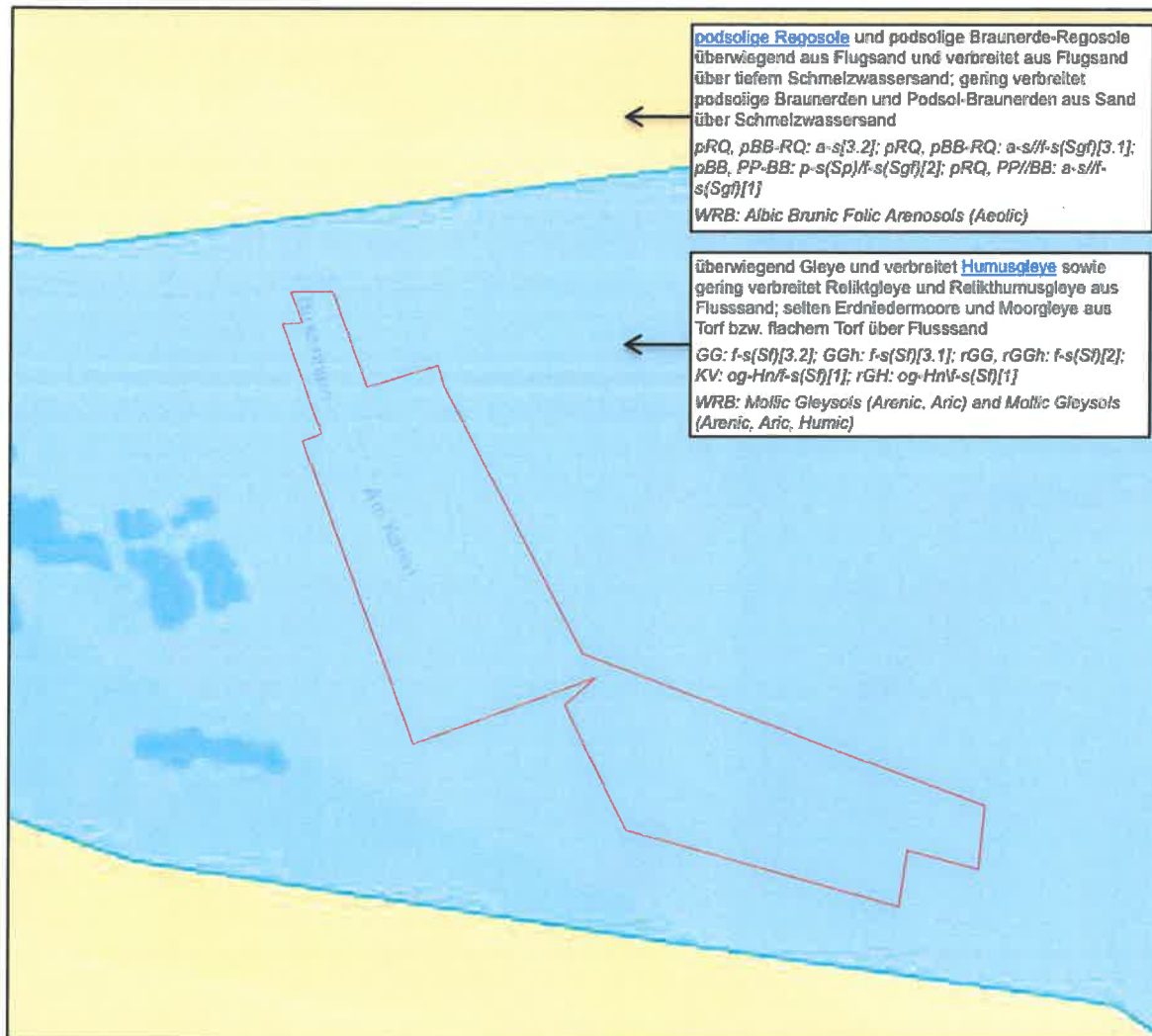


Abb. 8: Auszug BÜK 300 (Plangebiet = rotumrandet)  
 Datengrundlage: LBGR Brandenburg, 2018

### Bewertung

Das Schutzgut Boden ist innerhalb des Geltungsbereiches durch die anthropogene Nutzung bereits beeinträchtigt (Verfestigung des Bodens). Insgesamt sind im Plangebiet ca. 3.847 m<sup>2</sup> versiegelt. So sind die Lebensraumfunktionen, die Grundwasserneubildungsrate und die Erosionsschutzgefahr des Bodens an dieser Stelle nicht mehr vorhanden.

Die vorhandene Bodenform Gleye stehen unter einem stärkeren Grundwassereinfluss.

Es sind dennoch ausreichende Boden- Grundwasserverhältnisse aus Flusssand und dem Grundwasserverhältnis (Flurabstand <= 2 m, kann aber auch bis 5 m schwanken) ist eine unkomplizierte Aufnahme des Niederschlagswassers gegeben.

### 8.1.3 Schutzgut Wasser

#### Beschreibung

Am Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Die Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebietes liegt nach dem Landschaftsrahmenplan Karte 11 des Landkreises Teltow-Fläming bei 50 bis 100 mm/Jahr.

Bezugnehmend auf die hydrologischen Karten des LBGR ist im Plangebiet ein weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter in den Niederungen und Urstromtälern (GWL 1.1) vorhanden. Zugleich liegt die Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes bei 0 bis 3 m innerhalb eines Gebietes mit gestörten Lagerungsverhältnissen.

### **Bewertung**

Die Grundwasserneubildungsrate ist von Faktoren, wie Jahresniederschlagssumme, Verdunstung, Bodenart, Grundwasserflurabstand, Versiegelungsgrad und der Vegetation abhängig. Aber auch die Sickerwasserrate spielt für die Grundwasserneubildung eine entscheidende Rolle. Nach der hydrologischen Karte des LBGR ist das Rückhaltevermögen als sehr gering einzustufen. Die Verweildauer des Sickerwassers kann von wenigen Tagen bis max. 1 Jahr betragen. Aufgrund der Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes liegt im Plangebiet eine hohe Grundwassergefährdung vor. Auch die Teilkarte 12 „Teilblatt Nord“ des Landschaftsrahmenplans stellt das Plangebiet ebenfalls eine hohe Grundwassergefährdung dar. Danach liegt der Flurabstand bei  $\leq 2$  m, kann aber auch bis 5 m schwanken.

### **8.1.4 Schutzgut Klima und Luft**

#### **Beschreibung**

Das Plangebiet und seine Umgebung befinden sich im Übergangsbereich vom atlantischen zum kontinentalen Klima. Die Gegebenheiten des Klimas entsprechen dem Brandenburgischen Großklima (subkontinental). Der langjährige mittlere Jahresniederschlag liegt bei ca. 497 mm. Die Jahresmitteltemperaturen liegen bei ca. 10,6°C. Das Gebiet liegt nach dem Landschaftsplanrahmenplan in einem Kaltluftentstehungsgebiet mit Bezug zu Siedlungsbereichen.

#### **Bewertung**

Das Geländeklima des Plangebietes wird durch die vorliegende Nutzungsstruktur geprägt. Auf Freiflächen ist aufgrund der stärkeren Ausstrahlung je nach Nutzungsart eine Kaltluftproduktion möglich. Die Bedeutung der klimatischen Ausgleichsfunktionen (Empfindlichkeit gegenüber Zerschneidung von Kaltluftentstehungsgebieten, Schadstoffbefrachtung und Abriegelung von Kalt- und Frischluftbahnen) ist als mittel „Kaltluftentstehungsgebiet mit Bezug zu Siedlungsbereichen“ einzustufen.

### **8.1.5 Schutzgut Biotope und Arten**

#### **Biotope:**

#### **Beschreibung/Bewertung**

Im August 2018 sowie im Januar und Februar 2019 erfolgte eine Feldaufnahme der Biotoptypen- und Landnutzung<sup>7</sup>.

Die Klassifizierung der Biotoptypen richtet sich nach den Vorgaben der Biotopkartierung Brandenburg<sup>8</sup>. Die Darstellung der Biotoptypen und Landnutzung liegt als Bestandsplan „Biotopkartierung zum Bebauungsplan Birkenhain“ in einem Maßstab von 1:2.000 vor (s. Anlage). Eine Übersicht der vorkommenden Biotoptypen, innerhalb und um das Plangebiet herum, gibt die nachfolgende Tabelle.

Tab. 3: Bestand: Biotoptypen und Realnutzung

<sup>7</sup> Flächendeckende Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (BTLN) im Land Brandenburg – CIR Biotoptypen 2009

<sup>8</sup> Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen, bearbeitet durch das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz 2011

Codierung*	Kartiereinheit*	Naturschutzfachliche Bedeutung
<b>Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren</b>		
03229	Sonstige ruderale Pionier- und Halbtrockenrasen	mittel
<b>Gras- und Staudenfluren</b>		
05121221	Heidenelken-Grasnelkenflur weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs	§, hoch
05121222	Heidenelken-Grasnelkenflur mit spontanem Gehölzbewuchs	§, hoch
05132	Grünlandbrache frischer Standorte	mittel
051422	Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte	mittel
<b>Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen</b>		
071131	Feldgehölze mittlerer Standorte	mittel
0714232	Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen und in gutem Zustand, überwiegend nicht heimische Baumarten	mittel
0715311	kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume	hoch
<b>Wälder und Forsten</b>		
08480	Kiefernforst	mittel
<b>Äcker</b>		
09130	Intensivacker	gering
<b>Biotope der Grün- und Freiflächen</b>		
10113	Gartenbrachen	mittel
<b>Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen</b>		
12261	Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten	gering
12280	Kleinsiedlung	mittel
1261222	Straße mit Asphaltdecke, ohne Mittelstreifen, ohne Baumbestand	keine
12651	unbefestigter Weg	gering
12654	versiegelter Weg	keine
12700	Anthropogene Sonderflächen (Feuerwehr-Übungsfläche, temporäre Stellplätze für Sonderveranstaltungen XLeithics, Oldtimer-Veranstaltung Traktorfahrzeuge)	gering

\*Biotopkartierung Brandenburg, Kartierungsanleitung Landesumweltamt 2007/2011

Nach der Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wurden die Biotoptypen bewertet und Wertstufen zugeordnet (naturschutzfachliche Bedeutung s. Tab. 3). Es wurden dabei die folgenden Eignungskriterien zugrunde gelegt (Tab. 4):

Tab. 4: Biotopbedeutung

*Biotopbeignung sehr hoch (Wertstufe 5).*

Die so bewerteten Biotope haben eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. In der Regel unterliegen sie einer geringen anthropogenen Nutzung. Die sehr hohe Bewertung resultiert in erster Linie aus der sehr langen Entwicklungszeit und der seltenen Pflanzen- und Tierarten. Pflanzen und Tiere, auch solche mit engen Standortbindungen und besonderen Standortansprüchen können sich hier gut entwickeln.

*Biotopbeignung hoch (Wertstufe 4).*

Diese Biotope sind gering anthropogen beeinflusst (z.B. Feuchtwiesen) und haben aufgrund ihrer Standortbedingungen einen hohen Stellenwert für eine Vielzahl von Pflanzen und Tieren. Pflanzen mit engen Standortbindungen finden oft gute Bedingungen, gefährdete Arten sind seltener als in Wertstufe 5.

*Biotopbeignung mittel (Wertstufe 3).*

Diese Biotope besitzen eine mittlere Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Sie unterliegen einer mäßigen bis mittleren anthropogenen Nutzung. Sie sind in der Regel wenig gegliedert und beherbergen wenige gefährdete Pflanzenarten. Von Tierarten werden sie häufig als Ersatzbiotop genutzt. Die Ausbildung spezifischer Standorte ist durch die anthropogene Nutzung entstanden.

*Biotopbeignung gering (Wertstufe 2).*

Biotope, die eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere haben. Die Nutzung durch den Menschen steht im Vordergrund. Arten mit hohen Nutzungsansprüchen und enger Standortbindung sind selten. Gefährdete Arten kommen selten vor und die Wiederherstellung der Biotope ist kurzfristig durchzuführen.

*Biotopbeignung sehr gering (Wertstufe 1).*

Diese Biotope haben kaum Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die sehr intensiv genutzten Bereiche bieten seltenen Arten keinen Lebensraum, die Wiederherstellungszeit ist sehr gering.

Nach der Feldaufnahme weisen zwei Biotoptypen eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung auf. Nordwestlich, innerhalb des Geltungsbereiches, befinden sich auf einer Fläche von ca. 7.060 m<sup>2</sup> Heidenelken-Grasnelkenflur mit spontanem Gehölzbewuchs und südlich anschließend dieser Biotope sind auf einer Fläche von ca. 7.123 m<sup>2</sup> Heidenelken-Grasnelkenflur ohne spontanen Gehölzbewuchs vorzufinden. Diese beiden Biotope sind zwar anthropogen beeinflusst aber gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt.





Abb. 9: Auf der kleineren Fläche (Biotop 05121222)



Abb. 10: Auf der größeren Fläche (Biotop 05121221)

Die nördlichste Offenfläche im Plangebiet ist eine aufgelassene ruderalisierte Brache (Biotop 05132) auch mit aufkommenden Sukzessionsgehölzen wie Kiefer, Birke, Spätblühende Traubenkirsche.



Abb. 11: nördlichste Offenfläche im Plangebiet, ruderales Brache (Biotop 05132)

Südlich der bestehenden Gebäude befindet sich eine anthropogene Sonderfläche, auf denen vereinzelt sonstige ruderales Pionier- und Halbtrockenrasen vorzuweisen sind. Die Flächen werden seit Jahren von den ortsansässigen Vereinen und Organisationen genutzt. Dabei dient sie zum einen als Feuerwehrübungsfläche und zum anderen werden dort Oldtimerveranstaltungen (Traktoren) durchgeführt. Darüber hinaus dienen die Flächen als temporäre Stellplätze der Sonderveranstaltung XLethics.



Abb. 12: anthropogene Sonderfläche als Stellplätze

Nachfolgend werden die Kartierungen **innerhalb des Geltungsbereiches**, unter Angabe der Codierung, des Biototyps, des Schutzstatus sowie der anteiligen Flächengröße aufgelistet.

Tab. 5: Biotoptypen-Flächenverteilung (Geltungsbereich)

Code	Nutzung/Bezeichnung	Bedeutung	§	Fläche in m <sup>2</sup>
03229 / 12700	Sonstige ruderale Pionier- und Halbtrockenrasen; Anthropogene Sonderflächen (Feuerwehr-Übungsfläche, temporäre Stellplätze für Sonderveranstaltungen XLeithics, Oldtimer-Veranstaltungen Traktorfahrzeuge)	mittel	-	17.590
05121221	Heidenelken-Grasnelkenflur weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs	hoch	ja	7.123
05121222	Heidenelken-Grasnelkenflur mit spontanem Gehölzbewuchs	hoch	ja	7.060
05132	Grünlandbrache frischer Standorte	mittel	-	5.532
051422	Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte	mittel	-	2.366
0715311	Kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume	hoch	-	2.495
09130	Intensivacker	gering	-	44.226
10113	Gartenbrachen	mittel	-	909
12261	Einzel-und Reihenhausbebauung mit Ziergärten	gering	-	9.241
1261222	Straße mit Asphaltdecke, ohne Mittelstreifen, ohne Baumbestand	keine	-	2.646
12651	unbefestigter Weg	gering	-	2.090
12654	versiegelter Weg	keine	-	458
<b>Gesamt</b>				<b>101.736</b>

Nachfolgend können aus der Tabelle 6 die Baumarten der vorhandenen Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereiches der Biotope Feldgehölz und Baumgruppe im Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Birkenhain“ entnommen werden.

Tab. 6: Baumbestand

Nr.	Baumart	Vitalität	Stammdurchmesser in m	Kronendurchmesser in m
<b>Solitärbäume</b>				
1	Kiefer (Pinus)	1	0,20	6,00
2	Birke (Betula)	1	0,35	9,00
3	Ulme (Ulmus)	1	0,40	8,00
4	Kiefer (Pinus)	1	0,30	8,00
5	Kiefer (Pinus)	1	0,20	10,00
<b>Feldgehölze mittlerer Standorte</b>				
6	Kiefer (Pinus)	1	0,30	7,00
7	Kiefer (Pinus)	1	0,30	7,00
8	Kiefer (Pinus)	1	0,50	10,00
9	Birke (Betula)	1	0,30	7,00
10	Kiefer (Pinus)	1	0,40	12,00

Nr.	Baumart	Vitalität	Stammdurchmesser in m	Kronendurchmesser in m
11	Kiefer (Pinus)	1	0,30	8,00
12	Kiefer (Pinus)	1	0,30	10,00
13	Kiefer (Pinus)	1	0,30	9,00
14	Kiefer (Pinus)	1	0,30	8,00
15	Kiefer (Pinus)	1	0,50	12,00
16	Birke (Betula)	1	0,30	5,00
17	Birke (Betula)	1	0,40	7,00
18	Kiefer (Pinus)	1	0,40	12,00
19	Birke (Betula)	1	0,30	5,00
20	Kiefer (Pinus)	1	0,40	11,00
21	Birke (Betula)	1	0,30	7,00
<b>Kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume</b>				
22	Kiefer (Pinus)	1	0,40	15,00
23	Kiefer (Pinus)	1	2x 0,40	16,00
24	Kiefer (Pinus)	1	3x 0,40	15,00
<b>Außerhalb des Geltungsbereichs Bebauungsplan „Birkenhain“</b>				
25	Weide (Salix)	1	0,40	10,00
26	Weide (Salix)	1	0,40	6,00
27	Birke (Betula)	1	0,30	7,00

° Vitalitätsstufen : 0 = gesund, ohne Schadensmerkmale; 1 = geschwächt, leichte Schadensmerkmale; 2 = geschädigt, gehäuft auftretende Schadensmerkmale, 3 = stark geschädigt, absterbend,

### **Arten:**

#### **Beschreibung**

Das Ingenieurbüro für Grünplanung und tierökologische Gutachten wurde am 02.03.2018 mit dem Artenschutzbeitrag für dieses Vorhaben beauftragt.

Im Rahmen einer Relevanzprüfung konnten aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen mit Ausnahme von europäischen Brutvogelarten, Amphibien und der Zauneidechse, Vorkommen von europarechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL von vornherein ausgeschlossen werden.

Zur Erfassung des Brutvogelspektrums erfolgten 7 Begehungen (Ingenieurbüro IGG). Um ein Vorkommen von Zauneidechsen zu verifizieren erfolgten 6 Begehungen bei geeigneter Witterung.

#### **Brutvögel:**

Im Untersuchungsgebiet konnten 32 Vogelarten als Brutvögel kartiert werden (vgl. Artenschutzbeitrag, Bebauungsplan „Birkenhain“ im OT Schöneiche, siehe Anlage).

2 Arten sind Brutvögel des Offenlandes (Heidelerche, Goldhammer). Der Haussperling und der Hausrotschwanz gehören zur Gilde der ungefährdeten Brutvögel der Siedlungsbereiche. Hierzu wird auch die Bachstelze gezählt. Diese Arten wurden im Bereich der bereits vorhandenen Bebauung festgestellt. Die restlichen Arten werden der Gilde der ungefährdeten Brutvögel der Vorwälder und älterer Baumbestände (überwiegend einmalig genutzte Brutstandorte) zugeordnet. Diese Arten brüten überwiegend in den Gehölzen angrenzend zum B-Plan.

#### Zauneidechsen:

Ein Vorkommen der Zauneidechse im Untersuchungsraum wurde am Waldrand westlich der Baufelder nachgewiesen. Potentiell ist ein Vorkommen im Bereich des B-Plans möglich. Es handelt sich um eine etablierte Subpopulation im guten Zustand, die sich im Bereich des Waldrandes westlich des B-Plans konzentriert. Die Habitatqualität ist gut.

#### Amphibien:

In den Waldbereichen westlich des B-Plans befinden sich einige kleinere Teiche. Diese sind potenzieller Lebensraum von Amphibien des Anhang IV der FFH-Richtlinie. Die potentiellen Fortpflanzungsstätten werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Auf Grund der räumlichen Nähe der Teiche, könnten die Baufelder von einzelnen Amphibien durchwandert werden. Es ist ein populationsrelevantes Tötungs- bzw. Verletzungsrisiko gegeben. Durch das Aufstellen eines Reptilienschutzzauns der gleichzeitig als Amphibienschutzzaun wirkt, werden diese Risiken weitestgehend ausgeschlossen. Die Anwendung der Ausnahmeregelung nach § 45 (7) BNatSchG ist für die Amphibien nicht erforderlich.

Der Artenschutzbeitrag ist der Begründung als Anlage beigelegt.

#### **Bewertung**

Für die Zauneidechse, Amphibien und alle nachgewiesenen europäischen Vogelarten im Untersuchungsgebiet kann eine verbotstatbestände Beeinträchtigung unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Artenschutzfachlich unüberwindbare Hindernisse stehen der Realisierung des Vorhabens nicht entgegen.

#### **8.1.6 Schutzgut Landschaftsbild**

##### **Beschreibung**

Die Beurteilung des Landschaftsbildes erfolgt anhand der in § 1 Abs. 1 BNatSchG genannten Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Dabei ist die Bedeutung für das Landschaftsbild um so größer, je mehr ein Landschaftsbild (insbesondere unter räumlich-gestalterischen Gesichtspunkten) der als landschaftsraumtypischen definierten Vielfalt, Eigenart und Schönheit entspricht und frei von Vorbelastungen ist.

Am deutlichsten lässt sich das Landschaftsbild anhand der Lage und der vorhandenen Vegetationsstrukturen und Nutzungen erklären. Das Landschaftsbild umfasst dabei die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft.

Ein Vorhaben greift in Natur und Landschaft ein, wenn es zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung in der sinnlichen Wahrnehmung kommt. Eine derartige Beeinträchtigung liegt in jeder sichtbaren und nachteiligen Veränderung der Landschaft in ihrer gegenwärtigen Gestalt vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht nicht erst bei einer Verunstaltung der Landschaft durch das Vorhaben, sondern schon dann, wenn das Vorhaben als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint bzw. eine wesensfremde Nutzung darstellt.

Demnach umfasst der Beurteilungsraum des Landschaftsbildes die topografischen Verhältnisse des Plangebietes, den Sichtraum, d. h. die Flächen, von denen aus ein Eingriffsobjekt eingesehen werden kann.

Die Strukturen des Plangebietes weisen zum einen „ungenutzte Flächen“ verschiedener Biotope (vgl. Tab. 5) auf und zum anderen sind bereits 11 Wohngebäude mit entsprechender Erschließung vorhanden.

Südlich des Plangebietes befindet sich die Prüf- und Teststrecke der GmbH, die ebenfalls im Landschaftsbild mit zu berücksichtigen ist.



### **Bewertung**

Die offenen und ebenen Flächen des Geltungsbereiches sind einseh- und erlebbar, bieten aber aufgrund ihrer Raumgestaltung, größtenteils geringe Naturnähe sowie fehlende Strukturvielfalt sowie der vorhandenen Siedlungsbereiche und der Teststrecke, nur ein eingeschränktes Erholungs- und Erlebnispotenzial.

#### **8.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter, wie z.B. Bau- und Bodendenkmäler, sind im Plangebiet nicht gegeben.

#### **8.1.8 Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz**

Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet i.S.d. §§ 22 bis 29 BNatSchG (Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, geschützte Landschaftsbestandteile). Ebenso sind keine Gebiete des europäisch ökologischen Netzes „Natura 2000“ (FFH-Gebiete, SPA) vom Vorhaben betroffen.



## 8.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Flächen des Plangebiets werden zu Allgemeine Wohngebiete entwickelt. Dabei sollen die vorhandenen Wohngebäude (östliche Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches) miteinbezogen werden.

Die Planung sieht in den Allgemeinen Wohngebieten eine GRZ von 0,4, die nicht überschritten werden darf, vor. Zusätzlich werden Verkehrsflächen festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation führt die Planung zu einer Neuversiegelung von 22.128,6 m<sup>2</sup>.

Nachfolgend wird zur Verdeutlichung des Umfanges der Planung, die Flächenbilanz aus dem Kapitel 6 dargestellt.

Tab. 7: Flächenbilanz des Bebauungsplanes „Birkenhain“

Gebiete bzw. Fläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
<b>Allgemeine Wohngebiete</b>	<b>42.696</b>	<b>42,0</b>
WA1	2.325	2,3
WA2	2.271	2,2
WA3	1.203	1,2
WA4	3.130	3,1
WA5	2.470	2,4
WA6	2.163	2,1
WA7	7.915	7,7
WA8	4.311	4,3
WA9	5.036	4,9
WA10	4.793	4,7
WA11	5.541	5,6
WA12	1.538	1,5
<b>(GRZ 0,4, keine Überschreitung zugelassen)</b>	<b>17.105,6</b>	<b>16,8</b>
nicht überbaubar	25.658,4	25,4
<b>Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung</b>	<b>312</b>	<b>0,3</b>
Elektrizität	234	0,2
Abwasserbeseitigung/Abwasserpumpwerk	78	0,1
<b>Private Grünfläche</b>	<b>3.750</b>	<b>3,7</b>
Zweckbestimmung „Gartennutzung“	3.750	3,6
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>656</b>	<b>0,6</b>
Zweckbestimmung „Spielplatz“	257	0,25
Zweckbestimmung „Grünverbindung“	399	0,35
<b>Fläche für die Landwirtschaft (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)</b>	<b>43.715</b>	<b>43,0</b>
Fläche für Wald	1.544	1,5
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	<b>8.870</b>	<b>8,7</b>
Gehrechten zu belastende Flächen	193	0,2
<b>Gesamt</b>	<b>101.736</b>	<b>100</b>

### **8.2.1 Schutzgut Mensch**

#### **Baubedingte Beeinträchtigungen**

Baubedingte Beeinträchtigungen für den Menschen entstehen durch die Errichtung der Wohnhäuser im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung im Plangebiet. Während der Bauphase sind erhöhte Lärmbelastungen durch Baustellenfahrzeuge zu verzeichnen, die den Siedlungsbereich vorübergehend stören. Die baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit sind auf Grund der zeitlichen Begrenzung jedoch unerheblich.

#### **Anlagenbedingte Beeinträchtigungen**

Durch die Erweiterung von Bauflächen werden landwirtschaftlich-ungenutzten Flächen ausgeräumt und neue private Erholungsräume für den Menschen geschaffen. Demnach kann die anlagenbedingte Beeinträchtigung insgesamt als unerheblich bewertet werden.

Auch durch mögliche Lärmbelastungen wie dem Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm sind keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

#### **Betriebsbedingte Beeinträchtigungen**

Durch die Umsetzung der Planung ist nicht von betriebsbedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

Auch durch mögliche Lärmbelastungen wie dem Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm sind keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

### **8.2.2 Schutzgut Boden/Fläche**

#### **Baubedingte Beeinträchtigungen**

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

Bei Einhaltung der allgemein geltenden Regelwerke und von entsprechenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen für das Schutzgut während der Bauphase jedoch reduziert werden. Von erheblichen baubedingten Auswirkungen ist daher nicht auszugehen.

#### **Anlagenbedingte Beeinträchtigungen**

Das Schutzgut Boden wird durch die mögliche Neuversiegelung (Wohnbebauung inklusive Verkehrsflächen) von naturnahem Boden erheblich beeinträchtigt.

Die Berechnung der Neuversiegelung ist den aus den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen (Versiegelung Bestand/Planung).

Tab. 8: Bestand Versiegelung

Art der Fläche	Fläche in m <sup>2</sup>
vorhandene Wohngebäude und Nebenanlagen (gem. der Vermessungsgrundlage)	1.263
weitere vorhandene Nebenanlagen (nach der Bestandsaufnahme und einer Überprüfung per Luftbilder)	800
Versorgungsanlage „Elektrizität“	21
vorhandene Verkehrsfläche („Birkenhain“)	1.763
<b>davon versiegelte Fläche insgesamt</b>	<b>3.847</b>

Tab. 9: Planung Versiegelung

Art der Fläche	Fläche in m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete (WA1 bis WA12)	42.696
davon bebaubar mit einer GRZ von 0,4 (keine Überschreitung zugelassen)	17.105,6
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	8.870
<b>davon versiegelte Fläche insgesamt</b>	<b>25.975,6</b>

Abzüglich der vorhandenen Versiegelung ergibt sich die potenziell maximal mögliche Neuversiegelung von derzeit ca. **22.128,6 m<sup>2</sup>** (25.975,6 m<sup>2</sup> – 3.847 m<sup>2</sup>).

Jegliche Bodenversiegelung ist grundsätzlich als erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt zu werten, da hierdurch die vielfältigen Bodenfunktionen (Boden als Filterungs- und Pufferungsmedium, als Grundwasserspeicher, als Lebensraum für Kleinstlebewesen und Grundlage der Nahrungsmittelproduktion) stark und z.T. irreversibel beeinträchtigt werden.

Die Bodenversiegelung beeinflusst außerdem nachhaltig den Wasser- und Klimahaushalt. So stehen vollversiegelte Flächen nicht mehr für die Grundwasserneubildung zu Verfügung und der Boden-Luft-Austausch ist auf Dauer unterbrochen.

Mit der Vollversiegelung werden alle wesentlichen Funktionen des Bodens (lebensraum-, Kreislauf-, ökologische Regelungs-, Archiv- und Nutzungsfunktion) beeinträchtigt oder unterbunden. Die Beeinträchtigung ist demnach erheblich.

#### **Betriebsbedingte Beeinträchtigungen**

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind durch die geplanten Wohnbebauungen nicht zu erwarten.

### **8.2.3 Schutzgut Wasser**

#### **Baubedingte Beeinträchtigungen**

Der Baustellenbetrieb erfolgt nach dem Stand der Technik unter Einhaltung geltender Regelwerke. Dies umfasst insbesondere einen sorgfältigen Umgang mit Betriebs- und Kraftstoffen für die eingesetzten Fahrzeuge und Baumaschinen. Unter Beachtung des Stands der Technik und gesetzlicher Bestimmungen geht von den stofflichen Emissionen daher keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser aus.

#### **Anlagenbedingte Beeinträchtigungen**

Funktional sind für das Schutzgut Wasser enge Beziehungen zum Schutzgut Boden vorhanden, da der Boden als Ort der Grundwasserneubildung direkt auf den Wasserhaushalt einwirkt. Im Bereich versiegelter und verdichteter Flächen ist grundlegend von einer

Reduzierung der Infiltrationsrate des Niederschlagswassers auszugehen. Durch die Neuversiegelung kommt es zu einer Reduzierung versickerungsfähiger Oberflächen und damit zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung.

Aufgrund der Möglichkeit, das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern, wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser jedoch als unerheblich bewertet.

#### **Betriebsbedingte Beeinträchtigungen**

Durch die geplanten Wohnnutzungen entstehen keine weiteren Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser.

#### **8.2.4 Schutzgut Klima und Luft Baubedingte Beeinträchtigungen**

Durch mögliche bauliche Maßnahmen können die Immissionen von luftgetragenen Schadstoffen sowie Staubbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Die mögl. Baumaßnahme verursacht über einem kurzen Zeitraum Luftschadstoffemissionen. Durch den Einsatz von Baufahrzeugen und –maschinen können Stickoxid-, Benzol-, Ruß- und Feinstaubemissionen verursacht werden. Die zeitlich auf die Bauphase begrenzten Immissionen werden als unerhebliche Beeinträchtigung gewertet, da eine Überschreitung gültiger Grenz- und Richtwerte für Luftschadstoffe nicht zu erwarten sind.

#### **Anlagenbedingte Beeinträchtigungen**

Die Versiegelung von bislang offenen Böden und die Häufung von Baumassen zieht immer auch eine Veränderung der klimatischen Verhältnisse (Luftfeuchte, -bewegung und -temperatur) nach sich. Aufgrund der siedlungsgeprägten Strukturen in der Umgebung des Plangebietes (Ort Schöneiche) und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch die getroffene Festsetzung der GRZ von 0,4, die nicht überschritten werden darf, ist von keiner Verschlechterung der mikroklimatischen und lufthygienischen Situation auszugehen.

#### **Betriebsbedingte Beeinträchtigungen**

Durch das geplante Wohngebiet wird es zu einer geringfügigen Erhöhung der verkehrlichen Nutzung der künftigen Anliegerstraße „Birkenhain“ kommen. Die geringe Verkehrszunahme bedingt jedoch nur eine unerhebliche betriebsbedingte Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft.

#### **8.2.5 Schutzgut Biotop und Arten Baubedingte Beeinträchtigungen**

##### **Biotop:**

Durch das Bauvorhaben kommt es zum Verlust und zur Umgestaltung von Vegetationsflächen und Lebensräumen. Bei der Bauabwicklung ist darauf zu achten, dass nicht unnötig weitere Flächen, auch temporär, in Anspruch genommen werden. Bauarbeiten sind unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften und nach dem Stand der Technik durchzuführen. Die Gefahr einer Schädigung von Vegetationsstrukturen durch Schadstoffe wird als gering eingeschätzt. Bei Einhaltung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die Auswirkungen als unerheblich zu bewerten.

## **Anlagenbedingte Beeinträchtigungen**

### **Biotop:**

Infolge der Errichtung baulicher Anlagen und Nebenanlagen kommt es zum Verlust folgender Biotop:

- Verlust von 17.590 m<sup>2</sup> sonstige ruderaler Pionier- und Halbtrockenrasen; Anthropogene Sonderflächen (Feuerwehr-Übungsfläche, temporäre Stellplätze für Sonderveranstaltungen XLeithics, Oldtimer-Veranstaltungen Traktorfahrzeuge)
- Verlust von 7.123 m<sup>2</sup> Heidenelken-Grasnelkenflur weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs durch Bebauung, Versiegelung und anthropogener Nutzung
- Verlust von 7.060 m<sup>2</sup> Heidenelken-Grasnelkenflur mit spontanem Gehölzbewuchs durch Bebauung, Versiegelung und anthropogener Nutzung
- Verlust von 2.366 m<sup>2</sup> Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte durch Bebauung, Versiegelung und anthropogener Nutzung
- Verlust von 5.532 m<sup>2</sup> Grünlandbrache frischer Standorte durch Bebauung, Versiegelung und anthropogener Nutzung
- Verlust von 8 Bäumen (1 - 5, 22 bis 24)

Betroffen davon sind insbesondere, die den Hauptanteil des Geltungsbereiches ausmachende anthropogene Sonderfläche mit sonstigen ruderalen Pionier- und Halbtrockenrasen sowie die Gras- und Staudenfluren. Unter Biotopsschutzaspekten besitzen die Heidenelken-Grasnelkenfluren mit und ohne spontanen Gehölzbewuchs eine hohe Wertigkeit.

Aber auch die anderen vorgefundenen Ausprägungen besitzen eine geringe bis mittlere Wertigkeit.

## **Betriebsbedingte Beeinträchtigungen**

### **Biotop:**

Durch die geplante Nutzung als Wohngebiet sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für die im Plangebiet vorkommenden Biotop zu erwarten.

### **Arten:**

#### **Bau-, Anlagen- und Betriebsbedingte Beeinträchtigungen**

Im Hinblick auf die Artengruppe der Brutvögel, Amphibien und der Zauneidechse ergeben sich durch die Baumaßnahmen Eingriffe i. S. des § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG. Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen werden die baulichen Eingriffe weitestgehend minimiert.

#### **Brutvögel:**

Dies betrifft besonders die Brutvögel in den Bruthabitaten auf der Baufläche. Hiervon ist insbesondere die Heidelerche betroffen. Bei Umsetzung der im Umweltbericht festgelegten Vermeidungsmaßnahmen ist derzeit nicht von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population auszugehen.

Die Anwendung der Ausnahmeregelung nach § 45 (7) BNatSchG ist für die Heidelerche nicht erforderlich.

#### **Zauneidechsen:**

Das Zauneidechsenvorkommen wird durch das Bauvorhaben negativ beeinträchtigt. Daher sind Bau-, Betriebs- und Anlagenbedingte Beeinträchtigungen der Zauneidechse zu erwarten.

Durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Reptilienschutzzaun) werden die Auswirkungen auf die betroffene Art minimiert. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, ebenso ist derzeit

nicht von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population auszugehen.

Die Anwendung der Ausnahmeregelung nach § 45 (7) BNatSchG ist für die Zauneidechse nicht erforderlich.

#### Amphibien:

Die potentiellen Fortpflanzungsstätten werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Auf Grund der räumlichen Nähe der Teiche, könnten die Baufelder von einzelnen Amphibien durchwandert werden. Es ist ein populationsrelevantes Tötungs- bzw. Verletzungsrisiko gegeben. Durch das Aufstellen eines Reptilienschutzzauns der gleichzeitig als Amphibienschutzzaun wirkt, werden diese Risiken weitestgehend ausgeschlossen. Die Anwendung der Ausnahmeregelung nach § 45 (7) BNatSchG ist für die Amphibien nicht erforderlich.

### **8.2.6 Schutzgut Landschaftsbild Baubedingte Beeinträchtigungen**

Das gewohnte Landschaftsbild wird während der Bauzeit durch Baustelleneinrichtungen, Materiallagerflächen, Baumaschinen und Geräte verändert. Allerdings sind diese Beeinträchtigungen temporär und können daher als gering eingeschätzt werden.

#### **Anlagenbedingte Beeinträchtigungen**

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Erholung stehen im engen Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch, da die Erholungsfunktion die Merkmale eines Raumes erfasst, die einen Raum als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen definiert und so unter anderem das Landschaftsbild darstellt. Dauerhaft optische Veränderungen gehen insbesondere von der Neuversiegelung aus. Die dafür benötigten Böden und Biotope gehen verloren und beeinträchtigen das Landschaftsbild. Aufgrund, dass das Vorhaben an Siedlungsgebiete anschließt und sich städtebaulich einfügt und zugleich Rückzugsräume für den Menschen entwickelt werden (Wohnnutzungen), können die optischen Veränderungen als geringe Beeinträchtigungen angesehen werden.

#### **Betriebsbedingte Beeinträchtigungen**

Durch das Vorhaben sind keine betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu befürchten.

### **8.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind für das Plangebiet nicht bekannt. Vorausgesetzt, dass im Plangebiet keine bisher unbekanntes Bodendenkmale gefunden werden, ist eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes nicht zu erwarten.

### **8.2.8 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Eine Prognose über die Risiken für menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, wie zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen, können in der verbindlichen Bauleitplanung schwer abgeschätzt werden. Zu mal die Definition der Begriffe Unfälle und Katastrophen nicht vorherbestimmbar sind.

Aufgrund des Planungszieles des Bebauungsplans „Birkehain“, die planungsrechtliche Voraussetzung Wohnnutzungen zu schaffen, kann von keinem Risiko für die menschliche Gesundheit ausgegangen werden.

Durch die geplante Wohnnutzung können keine Risiken auf die Umwelt erkannt werden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft durch das Vorhaben sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über deren Vermeidung, Ausgleich und Ersatz zu entscheiden (siehe Kapitel 9). Daher können auch hier keine Risiken erkannt werden.

Kultur und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden, so können Risiken auf das kulturelle Erbe ausgeschlossen werden.

### **8.2.9 Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen zwischen den einzelnen Schutzgütern**

Die o.g. einzelnen Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Es wird deutlich, dass die einzelnen Funktionen der Schutzgüter für den Naturhaushalt ein komplexes Wirkungsgefüge darstellen. Dabei können durch Versiegelungen Böden und deren verschiedene Bodenfunktionen sowie Lebensräume beeinträchtigt werden, aber auch der Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers und die Grundwasserneubildungsrate werden durch die Versiegelung beeinträchtigt.

Ebenso kann durch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch mögliche Überbauungen das Naturerleben und somit die Erholung eingeschränkt werden.

Darüber hinaus können mögliche Erholungsfunktionen und die Lebensqualität durch Lärm und Immissionen beeinträchtigt werden. Diese sind im Plangebiet zurzeit und zukünftig aber insgesamt, unter Berücksichtigung des Planungszieles des Bebauungsplanes, als hoch einzuschätzen, können jedoch unter Berücksichtigung durch Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen ersetzt und ausgeglichen werden.

### **8.3 Bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne den Bebauungsplan ist davon auszugehen, dass die Bestandssituation im Plangebiet bestehen bleibt. Bei Nichtdurchführung des Vorhabens sind für alle Schutzgüter keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die vorhandenen Flächen weiter anthropogen genutzt werden.

Überdies könnte das Plangebiet nicht die gewünschte, städtebauliche geordnete Entwicklung nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Zossen erfahren. Eine Bautätigkeit wäre ohne die verbindliche Bauleitplanung nicht möglich.

### **8.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der vorliegende Standort wird im Flächennutzungsplan der Stadt Zossen bereits als eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Stadt hat damit keine Flächenalternativen, die zur Prüfung in Frage kommen. Mit dem Vorhaben wird die von der Stadt angestrebte städtebauliche Entwicklung (FNP) nachgekommen.

## **9 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.

Eine Beeinträchtigung ist dann gegeben, wenn die belebten (biotischen) und unbelebten (abiotischen) Faktoren des Naturhaushaltes und deren Wirkungsgefüge in dem betroffenen Landschaftsraum gestört werden. Der Eingriffstatbestand wird aber nur erfüllt, wenn die



Beeinträchtigung erheblich ist. Für erhebliche Beeinträchtigungen müssen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen.

Für die zuvor dargestellten bau-, anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen jedes Schutzgutes wird nach der Dauer und der Schwere des Eingriffes die Art und der Umfang von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen und evtl. Ausgleichsabgaben ermittelt. Grundsätzlich soll jede vermeidbare Beeinträchtigung unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen verringert bzw. ausgeglichen werden.

Ein Eingriff darf nach naturschutzfachlicher Sicht nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen. Sind auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Des Weiteren wird zur vertraglichen Sicherung der Umsetzung der Ausgleichs-, Ersatz-, Vermeidungs- und Artenschutzmaßnahmen ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabenträger geschlossen.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Grundsätzlich ist zunächst die Vermeidbarkeit von Eingriffen zu prüfen. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (gem. § 15 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG).

### **9.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen während der Planungsphase**

Gem. dem Vermeidungsgebot (§§ 13 und 15 (1) BNatSchG) können während der Planungsphase folgende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Geltungsbereich unterlassen werden:

#### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 1**

Festlegung von 0,4 als maximale Grundflächenzahl (GRZ) ohne mögliche Überschreitung.

#### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 2**

Erhalt und Schutz von 13 Bäumen (zentralgelegen innerhalb des Plangebietes).

#### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 3**

Festsetzung von Privaten Grünflächen zwischen den Allgemeinen Wohngebieten (3.750 m<sup>2</sup>)

### **9.2 Bauvorhabenbedingte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind während der Bauzeit und im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bauvorhabens zu berücksichtigen:

#### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 4**

Vermeidung von Kontaminationen durch:

- sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen und Betriebsstoffen
- ordnungsgemäße Lagerung sowie sicherer Umgang mit Gefahrenstoffen
- ordnungsgemäßer technischer Zustand der Baufahrzeuge und –geräte durch regelmäßige Wartung

#### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 5**

Materiallagerungen sind auf kleinstmöglicher Fläche zu realisieren.

#### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M6**

Auflockerung der durch Baufahrzeuge verdichteten Bereiche durch angepasste Bodenbearbeitung.

#### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 7**

Der Bodenaushub ist entsprechend den Bestimmungen des Abfallgesetzes und der Bauordnung auf der Baustelle getrennt zu erfassen, auf Wiederverwertbarkeit zu prüfen und einer Verwertung bzw. ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

### **9.3 Nutzungsbedingte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Siehe Vermeidungs- /Minderungsmaßnahme V/M 3.

### **9.4 Artenschutzrelevante vorgezogene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

#### **Vorgezogene Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 8 (V CEF 1)**

Zauneidechsen:

Vorbereitung des Baufelds erst nach V CEF 3 + A CEF 2

#### **Vorgezogene Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 9 (V CEF 2)**

Zauneidechsen und Amphibien:

Abgrenzung des Baugebietes durch einen Amphibien- bzw. Reptilienschutzzaun

#### **Vorgezogene Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 10 (V CEF 3)**

Zauneidechsen:

Abfangen und Umsetzen der Zauneidechsen aus den Baufeldern.

Begründung:

Um potenziell einwandernde Zauneidechsen in die Baufelder zu vermeiden, sind die Baufelder durch geeignete Reptilienschutzzäune abzugrenzen. Durch die Baumaßnahmen kommt es potenziell zur direkten Tötung oder Verletzung von Zauneidechsenindividuen sowie potentiell zur Zerstörung von Gelegen von potenziell in den Baufeldern lebenden Individuen. Zur Vermeidung von direkten Tötungen/Verletzungen von Zauneidechsenindividuen wird vor der Baumaßnahme eine Umsetzung durchgeführt (V CEF 3 + A CEF 1). Obwohl im B-Plan keine direkten Zauneidechsen nachweise erfolgten, wird auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Vorhabengebiet (Abstand > 20 m) dennoch ein (zumindest probeweise) Abfangen der Zauneidechsen empfohlen. Werden keine Zauneidechsen, insbesondere im Bereich an der vorhandenen Erschließungsstraße. Hier

droht ansonsten eine Verinselung des potenziellen Zauneidechsenbestandes und somit ein Erlöschen. Durch die vorgezogenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird die Gefahr der Tötungen oder Verletzungen von Einzeltieren oder deren Entwicklungsformen im Zuge der Baumaßnahmen minimiert.

**Vorgezogene Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 11 (V CEF 4)**

Zauneidechsen:

Keine Verschattung der vorhandenen Zauneidechsenhabitate am Waldrand westlich des B-Plans durch die geplante Bebauung oder durch Bepflanzungen.

**Vorgezogene Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 12 (V CEF 5)**

Zauneidechsen:

Die angrenzenden Zauneidechsenhabitate sind zu sichern und vor negativen Einflüssen der Bautätigkeiten oder der geplanten Bebauung zu sichern.

Begründung:

Im B-Plan direkt wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen. Dennoch kann auf Grund der Habitatausstattung des Areals ein potenzielles Vorkommen nicht ausgeschlossen werden. Die nachgewiesenen Zauneidechsenvorkommen liegen unmittelbar neben der Vorhabenfläche und können durch die geplante Wohnbebauung negativ beeinträchtigt werden. Bei Umsetzung der Maßnahmen V CEF 4, V CEF 3 und A CEF 1 sowie mit Verweis auf § 44 Abs. 5 BNatSchG ist der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 , Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt.

**Vorgezogene Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 13 (V CEF 6)**

Bauzeitenregelung Vögel:

Als optimaler Baubeginn gilt der Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. jeden Jahres. Bei nicht Beachtung des genannten Zeitfensters, z.B. auf Grund bautechnischen oder vergaberechtlichen Gründen, ist eine artenschutzrechtliche Vorbegehung in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde, hier der Landkreis Teltow-Fläming, vorzunehmen, auf deren Grundlage die Freigabe des Baubereichs oder weitere Auflagen festgelegt werden.

Hierzu wird angemerkt, dass der Eingriffsverursacher gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet ist, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Daher ist bei Vorhaben, die großflächig in den Freiraum eingreifen, zum Schutz von Tieren und Pflanzen eine Bauzeitenbeschränkung unerlässlich. Für die Fällung von Gehölzen gilt ohnehin der § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG, wonach Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden dürfen. Die Gehölzbeseitigung aber auch die Zerstörung der geschützten Trockenrasenflächen während der Vegetationszeit löst regelmäßig das Tötungs- und Schädigungsverbot des § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG aus.

Inbesondere muss daher neben einer allgemeinen Bauzeitenbeschränkung für die Bauzeitfreimachung auch aufgenommen werden, dass die Anlage der Erschließungsstraße gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 Abs. 1 BNatSchG ausschließlich nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen darf.

**Vorgezogene Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 14 (V CEF 7)**

Brutvögel Heidelerche:

Keine Inanspruchnahme von Grünflächen außerhalb des Baugrundstücks.

**Begründung:**

Von der Art haben zwei BP ihren Revierrmittelpunkt im B-Plan bzw. unmittelbar angrenzend. Es werden die Bruthabitate und ggf. Brutplätze in den Grünflächen zerstört. Es ist daher von einer Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen. Durch die Maßnahme V CEF 6 wird eine Verletzung oder Tötung der Arten im Zuge der Baumaßnahmen ausgeschlossen.

**9.5 Zusammenstellung der erheblichen Konflikte**

In der nachfolgenden Tabelle sind die schutzgutbezogenen erheblichen Eingriffe, wie sie im vorangegangenen Kapitel beschrieben und bewertet wurden, zusammengefasst.

Tab. 10: Zusammenstellung erhebliche Konflikte

Konflikt-Nr.	Art der Beeinträchtigung	Konfliktbeschreibung	Umfang	Dauer und Intensität
<b>Schutzgut Boden</b>				
KV	Bau- und anlagenbedingte Auswirkung	Neuversiegelung von Boden durch geplante Wohnbebauungen und Verkehrsstraßen	22.128,6 m <sup>2</sup>	Dauerhaft und erheblich
<b>Schutzgut Biotope</b>				
KB1	Bau- und anlagenbedingte Auswirkung	Verlust von anthropogenen Sonderflächen mit sonstigen ruderalen Pionier- und Halbtrockenrasen	17.590 m <sup>2</sup>	Dauerhaft und erheblich
KB2	Bau- und anlagenbedingte Auswirkung	Verlust von Biotopflächen hoher Bedeutung (Code: 05121221) durch geplante Wohnbebauung und Verkehrsfläche	7.123 m <sup>2</sup>	Dauerhaft und erheblich
KB3	Bau- und anlagenbedingte Auswirkung	Verlust von Biotopflächen hoher Bedeutung (Code: 05121222) durch geplante Wohnbebauung und Verkehrsfläche	7.060 m <sup>2</sup>	Dauerhaft und erheblich
KB4	Bau- und anlagenbedingte Auswirkung	Verlust von Biotopflächen mittlerer Bedeutung (Code 05132) durch Wohnbebauung	5.532 m <sup>2</sup>	Dauerhaft und erheblich
KB5	Bau- und anlagenbedingte Auswirkung	Verlust von Biotopflächen mittlerer Bedeutung (Code 051422) durch Wohnbebauung	2.366 m <sup>2</sup>	Dauerhaft und erheblich
KB6	Bau- und anlagenbedingte Auswirkung	Verlust von Bäumen	8	Dauerhaft und erheblich

Durch das Vorhaben kommt es außerdem zum Verlust und zur Umgestaltung von Intensivacker. Die Flächen besitzen in der vorgefundenen Ausprägung unter Arten- und

Biotopschutzaspekten eine geringe, wahrscheinlich sogar bis sehr geringe, Wertigkeit. Die intensiv ackerbaulich genutzten Flächen gelten als vorbelastet. Durch die jährlich wiederkehrende Bodenbearbeitung sind das Bodengefüge und der natürliche Bodenaufbau verändert. Aufgrund der hohen Vorbelastung wird für den Verlust von intensiv genutztem Acker kein Konflikt und Kompensationsbedarf gesehen. Die Flächen sollen vollständig als Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen genutzt werden.

## **9.6 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

### **9.6.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen**

#### **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen VA 1 (A CEF 1)**

Zauneidechsen:

Geeignete Flächen für die umzusiedelnden Zauneidechsen vorhalten bzw. herrichten.

Die Umsetzung der abgefangenen Zauneidechsen sollte auf der geplanten Ausgleichsfläche (Umwandlung von Intensivacker in Trockenrasen) erfolgen. Hier müssen einige Bereiche entsprechend den Habitatansprüchen der Zauneidechse aufgewertet werden. Zur Anlage der Zauneidechsenhabitate wird der waldnahe Bereich an der Südkante der Ausgleichsfläche empfohlen. Somit würde ein Biotopverbund mit den potenziell besiedelbaren Waldrändern geschaffen und ein Individuenaustausch mit der vorhandenen Zauneidechsenpopulation gewährleistet. Innerhalb der geeigneten Flächen sind Überwinterungsquartiere anzulegen, die auch für die Eiablage genutzt werden können:

Es sind Haufwerke zu errichten, die 80 cm tief in den ausgehobenen Boden integriert werden. Diese sind aus Betonbruch (20-50 cm Bruchstücke) oder Natursteinen (Findlinge, Feldsteine) aufzuschütten und mit humusfreiem Sand zu vermengen. Jedes Haufwerk hat eine Dimension von 5 m<sup>3</sup>. Die Anzahl der Haufwerke richtet sich nach der Anzahl der abgefangenen Zauneidechsen. Empfohlen wird die Anlage eines Haufwerkes zur Aufstellung des B-Plans, damit bei eventuellem Fangerfolg ein erster Ersatzlebensraum bereits vorbereitet ist.

Begründung:

Vergleiche Kapitel 9.4.

#### **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen VA 2 (A CEF 2)**

Brutvögel Heidelerche:

Optimierung von Grünland als Ausgleichsflächen unmittelbar angrenzend zur Eingriffsfläche

Begründung:

Die Art hat ein Revier im Bereich der Baufläche und ein weiteres unmittelbar angrenzend. Für beide BP/Rev. wird angenommen, dass die Bruthabitate und ggf. Brutplätze in den ruderalen Grünflächen (Halbtrocken- Trockenrasen) zerstört werden. Die Art kann teilweise in benachbarte Grünlandbereiche ausweichen, jedoch stellen diese Bereiche nur suboptimale Lebensräume für die Art dar. Voraussichtlich tritt eine Verschlechterung im Hinblick auf die Funktion als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte des von dem Vorhaben betroffenen Bereichs ein. Somit liegt eine Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vor. Nach derzeitigem Planungsstand und unter Voraussetzung auf Antrag einer Ausnahme- bzw. Befreiungsgenehmigung für die Inanspruchnahme der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope (bei der UNB zu stellen) ist angrenzend zur Bebauung die Umwandlung von ca. 4,5 ha Intensivacker in Halbtrocken- und Trockenrasen vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass sich hier zwei Brutpaare der Heidelerche ansiedeln werden. Der Raumbedarf für ein

Brutplatz der Heidelerche beträgt 2-3 ha (0,8 – 8). Die Wirksamkeit der Maßnahme wird zwar erst nach dem Eingriffszeitpunkt erreicht („time-lag“), eine irreversible Schädigung der Heidelerchen-Population im Naturraum ist jedoch angesichts der hier zu konstatierenden Stabilität des Bestands nicht zu befürchten. Der Erhaltungszustand der Heidelerchen-Population im Naturraum und somit in der biogeographischen Region Brandenburgs verschlechtert sich daher trotz einer Realisierung des Vorhabens insgesamt nicht.

**9.6.2 Ausgleichsmaßnahmen  
 Schutzgut Boden**

Die ermittelte Versiegelungsfläche von **22.128,6 m<sup>2</sup>** (KV) ist nach der HVE<sup>9</sup> vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen zur vollständigen Wiederherstellung der beeinträchtigten Funktionen zu kompensieren. Ist eine Entsiegelung in der entsprechenden Größenordnung nicht realisierbar, können die Beeinträchtigungen des Schutzgutes auch durch aufwertende bodenverbessernde Maßnahmen ausgeglichen werden.

Nach Überprüfung sind keine Entsiegelungsflächen innerhalb des Stadtgebietes Zossen verfügbar.

Angedacht für die bodenverbessernden Maßnahmen ist eine Umwandlung von Intensivacker in Trocken- oder Halbtrockenrasen im Kompensationsfaktor 1:2 auf einer Fläche von **43.715 m<sup>2</sup>** innerhalb des Geltungsbereiches (private Grünfläche). In Verbindung mit der textlichen Festsetzung „Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartennutzung II“ sind 2 Bäume je zu gewiesenen Baugrundstück zu pflanzen“ sowie gem. Merkblatt Nr. 6 (Landkreis Teltow-Fläming 2013) durch die Anpflanzung von Laubbäumen pro 50 m<sup>2</sup> Neuversiegelung kann die ermittelte Versiegelungsfläche kompensiert werden.

**Schutzgut Biotope und Arten**

Gem. der HVE werden für die Verluste der vorkommenden Biotope folgende Kompensationsfaktoren als Orientierung angenommen:

Tab. 11: Konfliktfaktoren

Konflikt-Nr.	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup> / Anzahl	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf Fläche in m <sup>2</sup> / Anzahl
KB1	Anthropogene Sonderflächen mit sonstigen ruderalen und Pionier- und Halbtrockenrasen	17.590	2*	35.180
KB2	Heidenelken-Grasnelkenflur weitgehend ohne spontanen Gehölzwuchs	7.123	2*	14.246
KB3	Heidenelken-Grasnelkenflur mit spontanen Gehölzwuchs	7.060	2*	14.120
KB4	Grünlandbrache frischer Standorte	5.532	2*	11.064
KB5	Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte	2.366	1*	2.366

<sup>9</sup> HVE – Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg

Konflikt-Nr.	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup> / Anzahl	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf Fläche in m <sup>2</sup> / Anzahl
KB6	Bäume	8	nach der BaumSchVO TF	34

Bewertung nach der HVE (aufgrund der anthropogen vorgeutzten Flächen auf den Biotopen wurden die Faktoren herabgestuft) ; BaumSchVO TF = Baumschutzverordnung Teltow-Fläming

Die HVE soll die Anwendung der Eingriffsregelung im Land Brandenburg einheitlich, nachvollziehbar und effektiv handhabbar gestalten. Sie richtet sich vor allem an die für die Eingriffsregelung zuständigen Behörden, Planungsträger und Planungsbüros. Sie sind als Empfehlung zum Vorgehen in der Vollzugspraxis konzipiert, wobei begründete Abweichungen von den dargestellten Arbeitshilfen möglich bleiben.

Nachfolgend werden weitere Fotodokumentationen vom Februar 2019 aufgelistet. Aus der Fotodokumentation wird ersichtlich, dass die kartierten Biotope bereits beeinträchtigt sind:



Abb. 13: anthropogene Sonderfläche I (südlich des Geltungsbereiches)





Abb. 14: anthropogene Sonderfläche II (südlich des Geltungsbereiches)



Abb. 15: Intensivacker (südöstlich des Geltungsbereiches)

Aufgrund, dass der Großteil der Flächen als Feuerwehrübungsplätze, durch die Oldtimer-Veranstaltungen und als Parkplätze (vgl. Abb. 12) der Sonderveranstaltung Xlethics Challenge (Fitness-Parcours bis zu 18+ km, 35+ Hindernisse) beansprucht werden, ist seit Jahren eine Hohe anthropogene Vorprägung vorzuweisen. Auch die geschützten Biotope sind zum Teil betroffen. Die angegebenen Kompensationsfaktoren der HVE zu den beeinträchtigten Biotopen beziehen sich auf eine qualitative mäßige bis sehr gute Ausprägung. Eine solche Ausprägung ist innerhalb des Plangebietes nicht gegeben. Daher wird von der Orientierungshilfe der HVE abgesehen und ein Kompensationsfaktor von 1:1 auf die Biotope angesetzt.

Die Anzahl des ermittelten Kompensationsfaktors der Bäume ergibt sich nach der Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming. Da der Bebauungsplan ein Angebot an Wohnnutzungen schafft, kann der Ausgleich der Bäume im Verfahren nicht konkret abgehandelt werden. Um dennoch eine Ersatzpflanzung der betroffenen Bäume vorzubereiten, wurde geprüft, ob innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche Ersatzpflanzungen umgesetzt werden können. Der Straßenraum hat eine Breite von 9 m und soll als Anliegerstraße fungieren. Ein hohes Verkehrsaufkommen kann daher ausgeschlossen werden. Auch aufgrund einer möglichen Anliegerstraße ist davon auszugehen, dass ein Tempolimit von 30 km/h angesetzt wird. Aufgrund der Straßenbreite und einer möglichen Anliegerstraße sind Ersatzpflanzungen innerhalb des Straßenraums denkbar, da Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs ausgeschlossen werden können. Dementsprechend ist eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan zur Ersatzpflanzung aufzunehmen.

### **9.7 Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes**

Der Bebauungsplan bereitet südöstlich des Geltungsbereiches eine Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft vor. Der dort vorhandene Intensivacker von 43.715 m<sup>2</sup> (geringe naturschutzfachliche Bedeutung) und der unbefestigte Weg mit einer Fläche von 1.033 m<sup>2</sup> (geringe naturschutzfachliche Bedeutung) sollen als Ersatz für Konflikte KV sowie KB 1 bis KB 5 genutzt werden.

Dabei soll der Intensivacker in Trocken- oder Halbtrockenrasen auf der Fläche umgewandelt werden. Zusätzlich soll die Möglichkeit geschaffen werden, Gehölzstrukturen zu pflanzen um mögliche Habitatstrukturen zu entwickeln.

Durch die Maßnahmen wird der vorhandene Intensivacker deutlich aufgewertet und der Eingriff vollumfänglich ausgeglichen.

Durch die Ersatzmaßnahmen wird eine gleichartige Wiederherstellung der vom Eingriff betroffenen Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in einem engen räumlich-funktionalen Zusammenhang erreicht.

Zur vertraglichen Sicherung der Umsetzung der Ausgleichs-, Ersatz- und Artenschutzmaßnahmen schließt die Stadt Zossen einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger ab.

Zur Schaffung von gesicherten Kompensationsflächen für die Inanspruchnahme der geschützten Biotope sieht der BP folgende Flurstücke vor:

Flurstück 46 der Flur 4 und Flurstück 29 der Flur 2 der Gemarkung Kallinchen.

Hier muss zunächst ein Nachweis geführt werden, dass sich der Standort auch für die Etablierung eines Trockenrasenbiotops eignet.

Zusätzlich ist für die geplante Entwicklung und Pflege des Trockenrasenbiotops ein Pflege- und Entwicklungskonzept zu erstellen, welches eine zielgerichtete naturschutzfachliche Pflege/Bewirtschaftung der Flächen sicherstellt. Aspekte wie die Schonung bodenbrütender Arten Vogelarten oder auch eine Weideverträglichkeit bestimmter Pflanzengesellschaften müssen dabei berücksichtigt werden.

Dieses Konzept war Bestandteil des Antrages auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung/Befreiung für die Inanspruchnahme von geschützten Biotopen im Sinne des § 30 BNatSchG sein.

Mit Schreiben vom 02.10.2019 wurde durch die Untere Naturschutzbehörde folgender Bescheid erlassen:

Die für die spätere Durchführung von Baumaßnahmen im o.g. BP-Gebiet erforderliche Ausnahmegenehmigung für die Zerstörung und Beeinträchtigung von gem. § 30 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG gesetzlich geschützten Trockenrasenbiotopen wird gem. § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG, mit Nebenbestimmungen, erteilt.

Das eingereichte Pflege- und Entwicklungskonzept ist unbedingter Bestandteil dieser Genehmigung.

#### **9.7.1 Nachweis des Standortes für die Etablierung eines Trockenrasenbiotops:**

Mager- und Trockenrasen sind ungedüngte, niedrigwüchsige Grasfluren auf trockenen, nährstoffarmen Standorten. Der Stickstoffanteil solcher Standorte ist i.d.R. verhältnismäßig gering.

Mager- und Trockenrasen entstehen auf mehr oder weniger reinen Sandböden oder sandig-lehmigen Böden, denen eine nährstoffreiche Humusschicht fehlt. Das Regenwasser versickert auf Sandböden schneller als die Pflanzen es aufnehmen können (Lorenz 2005, 47).

Ein grundlegendes Unterscheidungsmerkmal ist der Basen- bzw. Kalkgehalt des Bodens: Sandtrockenrasen wachsen meist auf relativ basenarmen bis sauren Sanden.

Weitere Erfordernisse für die Herstellung eines Ersatzbiotops:

- nährstoffarme Bodenverhältnisse,
- Standort ist nicht durch Gehölze verschattet,
- Keine Ableitung von Niederschlagswasser angrenzender Flächen,
- Kein starker Nutzungs-/Erholungsdruck

Nach der digitalen Bodenübersichtskarte BÜK 300 des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR) stehen innerhalb der Ausgleichsfläche als Bodenform überwiegend Gleye und verbreitet Humusgleye aus Flusssand an. Hier sind die selben Bodenformen vorzufinden, wie auf den aktuell geschützten Trockenrasenbiotopen.

Insgesamt sind die selben Standortbedingungen zwischen den geschützt vorhandenen Trockenrasen (Heidenelken-Grasnelkenfluren) und der Ersatzfläche gegeben (hier Schutzgüter Boden und Wasser).

Auch nach dem Landschaftsplan der Stadt Zossen befindet sich die betroffene Fläche in südlich unmittelbarer Nähe von Böden mit sehr geringen Nährstoffangeboten (Regosole).

Zusätzlich wird der überwiegende Ausgleichsstandort durch Gehölze nicht verschattet. Lediglich an der Südkante der Ausgleichfläche kann es geringfügig zu Verschattungen durch den angrenzenden Waldbestand kommen.

Das anfallende Niederschlagswasser im B-Plangebiet soll auf den Baugrundstücken vor Ort zur Versickerung gebracht werden, eine Ableitung des Niederschlagswasser ist nicht vorgesehen.

Die Ersatzfläche steht auch nicht im Nutzungs- bzw. Erholungsdruck (zur Zeit Intensivacker). Darüber hinaus ist die Fläche auf Grund der Größe (ca. 43.715 m<sup>2</sup>) gut geeignet. Somit herrschen bzw. können besondere mikroklimatische Bedingungen für Tierarten geschaffen werden.

### **9.7.2 Pflege und Entwicklungskonzept Sandtrockenrasen am Standort der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:**

Je nach Standort sind die nachfolgenden Maßnahmen für die Neuanlage oder Optimierung (Pflege) von Mager- und Trockenrasen erforderlich:

- ggf. Rodung von Gehölzen,
- ggf. Bodenabtrag oder Bodenaustausch,
- Vorbereitung des Oberbodens durch Bodenverwundung,
- Ausbringen von gebietseigenem Saatgut der Mager- und Trockenrasen, ggf. Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen, Ausbringen von Mahdgut mit geeigneten Diasporen im Heudrusch- oder Heumulchverfahren,
- Übertragung/Verpflanzung von Soden, z.B. bei Umnutzung eines entsprechenden Standorts an anderer Stelle,
- Offenhaltung durch 2-schürige Mahd, Schnittgut wenige Tage auf der Fläche belassen und anschließend abräumen,
- Oder Offenhaltung durch ein angepasstes Beweidungsmanagement, z.B. Schafen.

**Pflege- und Entwicklungskonzept** eines Sandtrockenrasens am Standort der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächengröße 4,3715 ha):

#### **Flurstücke:**

Flurstück 46 der Flur 4 sowie Flurstück 29 der Flur 2, beide eben genannte Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Kallinchen.

Ausgangszustand der Maßnahmenfläche: Intensivacker

#### **Bezeichnung der Maßnahme**

Entwicklung von Mager- /Halbtrocken- /Trockenrasen

#### **Begründung der Maßnahme**

##### **Auslösende Konflikte**

KV: dauerhafter Verlust von Boden

KB1 bis KB5: dauerhafter Verlust von Biotopflächen

#### **notwendige Strukturen/Maßnahmen**

Die Schaffung von extensiven Offenflächen und Saumstrukturen bietet attraktive neue Nahrungsflächen und Jagdgebiete beispielsweise für Fledermäuse der umliegenden Waldflächen

- Ansaat auf einem Drittel der Fläche mit an trocken-magere Sandstandorte angepasste Arten einheimischer Wildpflanzen der Herkunftsqualität „Regiosaatgut“ (Herkunftsgebiet Ostdeutsches Tiefland), Saatstärke von 6 g / m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Zugabe von 2 g / m<sup>2</sup> Roggen als Ammensaat
- Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen (Heudrusch- oder Heumulchverfahren) auf einem Drittel der Fläche
- Mähregime auf dem restlichen Drittel wie auf den anderen Teilflächen
- Mit der UNB abgestimmtes Pflegekonzept

### **Anforderungen an deren Lage/Standort**

Voraussetzungen für die Entwicklung von Sandtrockenrasen sind

- die Exposition (unbeschattete Lage),  
die Bodenverhältnisse (nährstoffarme Sande)

### **Zielkonzeption der Maßnahme**

Kompensation zur Neuversiegelung und der Biotopverluste durch die Entwicklung von Trocken- oder Halbtrockenrasen als offene Flächen mit Habitatpotenzial für Zauneidechse und Heidelerche

Ersatz für Konflikte (KV, KB 1 bis KB 5)

CEF-Maßnahme für Zauneidechse und Heidelerche

### **Ausführung der Maßnahme**

Beschreibung:

Die bezeichnete Fläche ist aus der Ackernutzung herauszunehmen.

In den ersten drei Jahren zielt die Mahd auf die Aushagerung der Fläche ab:

Im ersten Jahr: dreischürige Mahd, Mähgut laden und abfahren:

- ab Mitte Mai bis Ende Mai (Mahd auf 2-3 Teilflächen zeitlich staffeln),
- ab Mitte Juli bis Ende Juli (Mahd auf 2-3 Teilflächen zeitlich staffeln),
- ab Mitte September bis Ende September (Mahd auf 2-3 Teilflächen zeitlich staffeln),

Im zweiten und dritten Jahr: dreischürige Mahd, Mähgut laden und abfahren:

- ab Mitte Juni bis Ende Juni (Mahd auf 2-3 Teilflächen zeitlich staffeln),
- ab Mitte August bis Ende August (Mahd auf 2-3 Teilflächen zeitlich staffeln),
- ab Mitte Oktober bis Ende Oktober (Mahd auf 2-3 Teilflächen zeitlich staffeln),

Im vierten Jahr Begründung der Ansaat auf einem Drittel der Fläche und der Mahdgutübertragung auf einem weiteren Drittel der Fläche (Bodenvorbereitung durch Grubbern/Eggen).

Südlich des angrenzenden Ackers, auf dem Flur-Flurstück 2-29 der Gemarkung Kallinchen, zur Entwicklung eines Saumstreifens keine Ansaat vornehmen.

In den weiteren Jahren: einschürige Mahd der gesamten Fläche, Mähgut laden und abfahren:

- ab Mitte September bis Ende September (Mahd auf 2-3 Teilflächen zeitlich staffeln),

Je nach Ergebnis des Monitorings, die Mahdtermine anpassen: Bei dichtem Gräseraufwuchs in den ersten drei Jahren ein weiteres Mahdjahr einschieben, erst danach die Ansaaten vornehmen.

### **Hinweise zur landschaftspflegerischen Bauausführung**

Zeitliche Zuordnung: Maßnahme ein Jahr vor Beginn der Baufeldräumung/Bauarbeiten

### **Hinweise zur Pflege und Unterhaltung der Maßnahme**

Pflegemaßnahmen vertraglich binden; Unterhaltungszeitraum: dauerhaft, mind. 25 Jahre.

### **Hinweise zur Kontrolle der landschaftspflegerischen Maßnahmen**

#### **Kontrolle der Mahdtermine und der Mahdflächen**

Absteckung der Flächen und Kontrolle der durchgeführten Arbeitsgänge auf den Teilflächen.

**Kontrolle des Ausprägungsergebnisses / Artenzusammensetzung**  
(Zustandsbeschreibung der Flächen mit Angaben zur Vegetation, ggf. Auszählung wertbestimmender Arten)

Kontrolljahre nach Ansaat, 1. 2. 3. 4. 5. 10. 15. 20. (8 Jahre)

Berichterstattung mit Schlussfolgerungen für weiteres Vorgehen.

#### **Weitere Hinweise für die Ausführungsplanung**

Artenzusammensetzung des Saatgutes benennen.

Als Zusammenfassung des Pflege- und Entwicklungskonzeptes ist als Anlage der Begründung das Maßnahmenblatt (Maßnahmen Nr. E1 – E6) beigefügt.

**Das Pflege- und Entwicklungskonzept wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.**

### **9.8 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Da innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine vollständige Kompensation der Auswirkungen der geplanten baulichen Tätigkeiten erzielt werden kann, sind Maßnahmen zur Erreichung der naturschutzfachlichen Vollkompensation der Eingriffsfolgen außerhalb des Geltungsbereiches nicht vorgesehen.

9.9 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Tab. 12: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung						Landschaftspflegerische Maßnahmen			
Ifd. Nr.	Ursache/ Wirkfaktor	vom Eingriff betroffene Schutzgüter	Eingriffssituation			V – Vermeidung, A – Ausgleich, E – Ersatz, M – Minimierung, G- Gestaltung, S- Schutzmaßnahmen			
			Eingriff /Eingriffsnummer	Umfang / Anzahl	Dauer /Intensität/ Faktor	Art und Nr.	Maßnahmenvorschläge	Bedarf und/oder Umfang der Kompensation	Erreichen des Kompensationszieles
1	Bau- /anlagebedingt	Boden	Neuversiegelung von Boden durch geplante Wohnbebauungen und Verkehrsstraßen (KV)	22.126,6 m <sup>2</sup>	dauerhaft / erheblich / 2	E1	Umwandlung von Intensivacker in Trocken- oder Halbtrockenrasen auf einer Fläche von 43.715 m <sup>2</sup> innerhalb des Geltungsbereiches (private Grünfläche)	22.126,6 m <sup>2</sup> x 2 = 44.257,2 m <sup>2</sup>	noch auszugleichen:  - 542,2 m <sup>2</sup>
							Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartennutzung II“ sind 2 Bäume je zu gewiesenen Baugrundstück zu pflanzen. (Versiegelungsanrechnung: 1 Baum = 50 m <sup>2</sup> ). Gesamt ca. 20 Bäume = 1.000 m <sup>2</sup>	Noch aus- zugleichender Wert: 542,2 m <sup>2</sup>	ausgeglichen Überhang: + 457,8 m <sup>2</sup>
2	Bau- /anlagebedingt	Biotope	Verlust von anthropogen sonstigen mit ruderalen Pionier- und Halbtrockenrasen (KB1)	17.590 m <sup>2</sup>	dauerhaft / erheblich / 1	E2	Auf der Fläche von 43.715 m <sup>2</sup> (vgl. A1) erfolgt eine deutliche Aufwertung des Naturhaushaltes. Gleichartige Wiederherstellung.	17.590 m <sup>2</sup>	ausgeglichen Überhang: + 26.125 m <sup>2</sup>



Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung						Landschaftspflegerische Maßnahmen			
Ifd. Nr.	Ursache/ Wirkfaktor	vom Eingriff betroffene Schutzgüter	Eingriffssituation			V – Vermeidung, A – Ausgleich, E – Ersatz, M – Minimierung, G- Gestaltung, S- Schutzmaßnahmen			
			Eingriff /Eingriffsnummer	Umfang / Anzahl	Dauer /Intensität/ Faktor	Art und Nr.	Maßnahmenvorschläge	Bedarf und/oder Umfang der Kompensation	Erreichen des Kompensationszieles
3	Bau- /anlagebedingt	Biotope	Verlust von Biotopflächen hoher Bedeutung (Code: 05121221) durch geplante Wohnbebauung und Verkehrsfläche (KB2)	7.123 m <sup>2</sup>	dauerhaft / erheblich / 1	E3	Gleichartige Wiederherstellung. Noch zur Verfügung stehende Fläche aus A <sub>2</sub> (Überhang: +26.125 m <sup>2</sup> ), private Grünfläche	7.123 m <sup>2</sup>	ausgeglichen Überhang: + 19.002 m <sup>2</sup>
4	Bau- /anlagebedingt	Biotope	Verlust von Biotopflächen hoher Bedeutung (Code: 05121222) durch geplante Wohnbebauung und Verkehrsfläche (KB3)	7.060 m <sup>2</sup>	dauerhaft / erheblich / 1	E4	Gleichartige Wiederherstellung. Noch zur Verfügung stehende Fläche aus A <sub>3</sub> (Überhang: +19.002 m <sup>2</sup> ), private Grünfläche	7.060 m <sup>2</sup>	ausgeglichen Überhang: + 11.942 m <sup>2</sup>
5	Bau- /anlagebedingt	Biotope	Verlust von Biotopflächen mittlerer Bedeutung (Code 05132) durch Wohnbebauung (KB4)	5.532 m <sup>2</sup>	dauerhaft / erheblich / 1	E5	Gleichartige Wiederherstellung. Noch zur Verfügung stehende Fläche aus A <sub>4</sub> (Überhang: +11.942 m <sup>2</sup> ), private Grünfläche	5.532 m <sup>2</sup>	ausgeglichen Überhang: + 6.410 m <sup>2</sup>
6	Bau- /anlagebedingt	Biotope	Verlust von Biotopflächen mittlerer Bedeutung (Code 051422) durch Wohnbebauung (KB5)	2.366 m <sup>2</sup>	dauerhaft / erheblich / 1	E6	Gleichartige Wiederherstellung. Noch zur Verfügung stehende Fläche aus A <sub>5</sub> (Überhang: +6.410 m <sup>2</sup> ), private Grünfläche	2.366 m <sup>2</sup>	ausgeglichen Überhang: + 4.044 m <sup>2</sup>
7	Bau- /anlagebedingt	Biotope	Verlust von Bäumen (KB6)	8	Dauerhaft / erheblich	A/E	34 Bäume innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Festsetzung)	34	ausgeglichen

## **10 Zusätzliche Angaben**

### **10.1 Vorgehensweise zur Umweltprüfung**

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an die Vorgehensweise unter Berücksichtigung der Paragraphen zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Die Erhebung und Auswertung zu den Schutzgütern wurde auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzt. Es konnten auch keine direkt angrenzenden befindlichen Schutzgebiete nachgewiesen werden, die durch das Vorhaben berührt oder beeinflusst werden und eine Ausweitung des Untersuchungsraumes begründen würden.

Zunächst wurde der gegenwärtige Umweltzustand der Schutzgüter verbal-argumentativ beschrieben. Die Informationen zu den jeweiligen Schutzgütern wurden aus dem Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming, dem Landschaftsplan der Stadt Zossen sowie auf digitale Karten des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe und aus dem Umweltbericht des Flächennutzungsplans (FNP) der Zossen entnommen.

Daten zu den Schutzgebieten nach Landesrecht und der „Natura 2000“ wurden ebenfalls aus dem FNP der Zossen entnommen.

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

### **10.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

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

Die wesentliche erhebliche Umweltauswirkung, die die Planung vermuten lässt, ist die Versiegelung von Boden und der damit verbundene Verlust von Biotopen.

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

### **10.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Plangebiet soll als Wohngebiet festgelegt werden. Dabei soll die damalige Planung (1995) städtebaulich weiterentwickelt werden.

Der Bereich der bereits durch Wohnbebauungen bebaut ist, wird in die Planung mit einbezogen (Bestandssicherung).

Die weitere Entwicklung sieht einen Anschluss an die vorhandene Bebauung und Erschließung vor. So sollen an der weitergeführten Erschließungsstraße künftig freistehende Einfamilien- wie auch einige wenige Doppelhäuser in offener Bauweise auf Grundstücken von 450 bis 1.000 m<sup>2</sup> entstehen. Dies entspricht auch der örtlichen städtebaulichen Situation und rundet die bestehende Bebauung sinnvoll ab.

Auf Grund von Belangen des Naturschutzes im Plangebiet ist zur Schaffung von gesicherten Ausgleichsflächen das Gebiet um das Flurstück 46 der Flur 4 und Flurstück 29 der Flur 2 der Gemarkung Kallinchen erweitert worden. Der Bebauungsplan setzt unter anderem ein

Allgemeines Wohngebiet fest. Dabei wurde unter anderem eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die nicht überschritten werden darf. Es sind 2 Vollgeschosse sowie Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die max. Höhenfestsetzungen ergeben sich aus dem Durchschnitt der vorhandenen Geländehöhen der jeweiligen WA, aus Erfahrungswerten der Geschosshöhen von Einfamilienhäusern sowie aus den Bestandshöhen der Gebäude am Birkenhain (max. 9 m).

Der vorliegende Standort wird im Flächennutzungsplan der Stadt Zossen bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Stadt hat damit keine Flächenalternativen, die zur Prüfung in Frage kommen. Mit dem Vorhaben wird die von der Stadt angestrebte städtebauliche Entwicklung (FNP) nachgekommen.

Für den Bebauungsplan „Birkenhain“ wurde ein Artenschutzbeitrag erstellt (Ingenieurbüro für Grünplanung und tierökologische Gutachten, Stand 29.05.2019). Gem. den gesetzlichen Vorschriften ist in diesem Kontext festzustellen, ob Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten des Anhangs IV der FHH-Richtlinie bzw. Vorkommen von europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie (VS RL) von den Zugriffsverboten des § 44 (1) BNatSchG betroffen sein könnten. Das Ingenieurbüro für Grünplanung und tierökologische Gutachten wurde am 02.03.2018 mit dem Artenschutzbeitrag für dieses Vorhaben beauftragt.

Für die Zauneidechse, Amphibien und alle nachgewiesenen europäischen Vogelarten im Untersuchungsgebiet kann eine verbotstatbestände Beeinträchtigung unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Artenschutzfachlich unüberwindbare Hindernisse stehen der Realisierung des Vorhabens nicht entgegen.

Der Artenschutzbeitrag ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan „Birkenhain“ eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Für das Verfahren des Bebauungsplanes „Birkenhain“ ist die Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)<sup>10</sup> und dem Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechtes, dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)<sup>11</sup> zu beachten.

Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Des Weiteren wird zur vertraglichen Sicherung der Umsetzung der Ausgleichs-, Ersatz-, Vermeidungs- und Artenschutzmaßnahmen ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabenträger geschlossen.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Grundsätzlich ist zunächst die Vermeidbarkeit von Eingriffen zu prüfen. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (gem. § 15 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG).

Gem. dem Vermeidungsgebot (§§ 13 und 15 (1) BNatSchG) können während der Planungsphase folgende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Geltungsbereich unterlassen werden:

<sup>10</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in seiner aktuellsten Fassung

<sup>11</sup> Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz), 21.01.2013

**Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 1**

Festlegung von 0,4 als maximale Grundflächenzahl (GRZ) ohne mögliche Überschreitung.

**Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 2**

Erhalt und Schutz von 13 Bäumen (zentralgelegen innerhalb des Plangebietes).

**Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 3**

Festsetzung von Privaten Grünflächen zwischen den Allgemeinen Wohngebieten (3.750 m<sup>2</sup>)

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind während der Bauzeit und im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bauvorhabens zu berücksichtigen:

**Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 4**

Vermeidung von Kontaminationen durch:

- sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen und Betriebsstoffen
- ordnungsgemäße Lagerung sowie sicherer Umgang mit Gefahrenstoffen
- ordnungsgemäßer technischer Zustand der Baufahrzeuge und –geräte durch regelmäßige Wartung

**Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 5**

Materiallagerungen sind auf kleinstmöglicher Fläche zu realisieren.

**Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M6**

Auflockerung der durch Baufahrzeuge verdichteten Bereiche durch angepasste Bodenbearbeitung.

**Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 7**

Der Bodenaushub ist entsprechend den Bestimmungen des Abfallgesetzes und der Bauordnung auf der Baustelle getrennt zu erfassen, auf Wiederverwertbarkeit zu prüfen und einer Verwertung bzw. ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

**Vorgezogene Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 8 (V CEF 1)**

Zauneidechsen:

Vorbereitung des Baufelds erst nach V CEF 3 + A CEF 2

**Vorgezogene Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 9 (V CEF 2)**

Zauneidechsen und Amphibien:

Abgrenzung des Baugebietes durch einen Amphibien- bzw. Reptilienschutzzaun

**Vorgezogene Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 10 (V CEF 3)**

Zauneidechsen:

Abfangen und Umsetzen der Zauneidechsen aus den Baufeldern.

**Vorgezogene Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 11 (V CEF 4)**

Zauneidechsen:

Keine Verschattung der vorhandenen Zauneidechsenhabitate am Waldrand westlich des B-Plans durch die geplante Bebauung oder durch Bepflanzungen.

**Vorgezogene Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 12 (V CEF 5)**

Zauneidechsen:

Die angrenzenden Zauneidechsenhabitate sind zu sichern und vor negativen Einflüssen der Bautätigkeiten oder der geplanten Bebauung zu sichern.

**Vorgezogene Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 13 (V CEF 6)**

Bauzeitenbeschränkung: Die Baufeldfreimachung ist nicht im Zeitraum zwischen 01. März bis 30. September durchzuführen. Dies gilt auch für die Anlage der Erschließungsstraße.

**Vorgezogene Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 14 (V CEF 7)**

Brutvögel Heidelerche:

Keine Inanspruchnahme von Grünflächen außerhalb des Baugrundstücks.

**Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen VA 1 (A CEF 1)**

Zauneidechsen:

Geeignete Flächen für die umzusiedelnden Zauneidechsen vorhalten bzw. herrichten.

**Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen VA 2 (A CEF 2)**

Brutvögel Heidelerche:

Optimierung von Grünland als Ausgleichsflächen unmittelbar angrenzend zur Eingriffsfläche.

**Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes**

Der Bebauungsplan bereitet südöstlich des Geltungsbereiches eine Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft vor. Der dort vorhandene Intensivacker von 43.715 m<sup>2</sup> (geringe naturschutzfachliche Bedeutung) und der unbefestigte Weg mit einer Fläche von 1.033 m<sup>2</sup> (geringe naturschutzfachliche Bedeutung) sollen als Ersatz für Konflikte KV sowie KB 1 bis KB 5 genutzt werden.

Dabei soll der Intensivacker in Trocken- oder Halbtrockenrasen auf der Fläche umgewandelt werden. Zusätzlich soll die Möglichkeit geschaffen werden, Gehölzstrukturen zu pflanzen um mögliche Habitatstrukturen zu entwickeln.

Durch die Maßnahmen wird der vorhandene Intensivacker deutlich aufgewertet und der Eingriff vollumfänglich ausgeglichen.

Für die Maßnahmen ist das Pflege- und Entwicklungskonzept anzuwenden (Kapitel 9.7.2).

Zur vertraglichen Sicherung der Umsetzung der Ausgleichs-, Ersatz-, Vermeidungs- und Artenschutzmaßnahmen sowie das Pflege- und Entwicklungskonzept des Trockenbiotops schließt die Stadt Zossen einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger ab.

Mit Schreiben vom 02.10.2019 wurde durch die Untere Naturschutzbehörde folgender Bescheid erlassen:

Die für die spätere Durchführung von Baumaßnahmen im o.g. BP-Gebiet erforderliche Ausnahmegenehmigung für die Zerstörung und Beeinträchtigung von gem. § 30 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG gesetzlich geschützten Trockenrasenbiotopen wird gem. § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG, mit Nebenbestimmungen, erteilt.

## **IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **11 Stadtplanerische Auswirkung**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden keine weiteren städtebaulichen Auswirkungen erwartet.

Unter Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Zossen sind die betroffenen Flächen bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Auf Grund des Planungszieles Wohnnutzungen zu entwickeln, entspricht das Vorhaben dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Durch das Vorhaben kann zum einen, eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Straße „Birkenhain“ durch beidseitige Bebauung ermöglicht und zum anderen durch den weiteren Ausbau dieser Straße eine Abrundung des Siedlungsgebietes dargestellt werden. Damit handelt es sich um eine Arrondierung an den Rändern von bebauten Ortsteilen. Darüber hinaus bleiben die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

### **12 Auswirkungen auf die Umwelt**

#### **Auswirkungen auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter**

Durch die Planung des Bebauungsplanes „Birkenhain“ werden die Schutzgüter Boden sowie Biotope und Arten infolge von Versiegelung und Verlust von Vegetations- bzw. Biotopflächen beeinträchtigt. Gleichzeitig gehen potenzielle Lebensräume für besonders geschützte Arten verloren. Diese Beeinträchtigungen werden durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes vermindert und ersetzt.

Zur vertraglichen Sicherung der Umsetzung der Ausgleichs-, Ersatz- und Artenschutzmaßnahmen schließt die Stadt Zossen einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger ab.

### **13 Soziale Auswirkungen**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden weitere Bedürfnisse des Menschen, wie der Erholungsfunktion (Rückzugsräume), Rechnung getragen. Soziale Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

### **14 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen**

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit sind nicht gegeben.

### **15 Auswirkungen auf die Infrastruktur**

Durch die Umsetzung des Vorhabens wird eine Anliegerstraße geplant. Damit ist die Erschließung der Baugrundstücke gesichert. Eine Beeinträchtigung auf Gemeinde-, Land- oder Bundesstraßen ist nicht gegeben.

## V. VERFAHREN

### 16 Verfahrensablauf

#### **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 12.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.12.2018 im Amtsblatt für die Stadt Zossen Nr. 16, 15. Jahrgang ortsüblich bekannt gemacht.

#### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Auslegung. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 25. April 2019 bis einschließlich 28. Mai 2019 öffentlich ausgelegt.

#### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 18. April 2019. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich 29. Mai 2019 ihre Stellungnahme an die Stadt Zossen einreichen.

#### **Öffentliche Auslegung**

Der Bebauungsplan wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

#### **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom \_\_\_\_\_. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich \_\_\_\_\_ ihre Stellungnahme an die Stadt Zossen einreichen.

#### **Satzungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

#### **Ausfertigungsvermerk**

Der Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ als Satzung ausgefertigt.

#### **Bekanntmachungsvermerk**

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

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



## **VI. RECHTSGRUNDLAGEN / QUELLENVERZEICHNIS**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]).

**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)**, vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01. Februar 2013 ; ber. 16 . Mai 2013 Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16 , [Nr. 5]) .

**Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. IS. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. IS. 3465).

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 Bundesgesetzblatt IS. 1274, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. IS. 2771).

**Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege)** vom 29 . Juli 2009 (BGBl. IS. 2542) , zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. IS. 706).

**HVE 2009:** Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung. Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg. Potsdam.

**Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (2017):** Fachinformationssystem. Quelle: <http://www.geo.brandenburg.de>. [Zugriff am 16.01.2019].

**Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2011):** Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen.

**Landesentwicklungsprogramm (2007)** der Länder Berlin und Brandenburg vom 15. Dezember 2007 (Berlin) bzw. vom 18. Dezember 2007 (Brandenburg), in Kraft getreten am 1. Februar 2008.

**Landesimmissionsschutzgesetz – LImSchG** vom 22. Juli 1999 (GVBl. I/99,[Nr.17], S. 386).

**Landkreis Teltow-Fläming (2011):** Landschaftsrahmenplan.

**Stadt Zossen (2016):** Flächennutzungsplan der Stadt Zossen.

**Stadt Zossen (2018):** 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zossen.

**Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm** vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26(1998 S.503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

**Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist.

**Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**, vom 01. Juli 2019 (GVBl. II/19, Nr. 35).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)**, in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. IS. 1057) m. W. v. 13. Mai 2017.

**M. (2005):** Besonders geschützte Biotope in Berlin, Berlin.

**Ingenieurbüro für Grünplanung und tierökologische Gutachten (2019):** Artenschutzbeitrag, Bebauungsplan „Birkehain“ im OT Schöneiche“.

**Ingenieurgesellschaft für Bauphysik (2019):** Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Birkehain“.

## VII. ANHANG

### 17 Textliche Festsetzungen

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

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerkbestriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

In den Allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden.

Eine Überschreitung des in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaßes der Firsthöhe baulicher Anlagen (FH) ist durch gebäudetechnische Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen, Schornsteine, etc.) bis zu 0,5 m ausnahmsweise zulässig.

#### 3. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 450 m<sup>2</sup> aufweisen (meinen . 1 Nr. 3 BauGB).

#### 4. Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist auf einer Fläche von 43.715 m<sup>2</sup> als Sandhalb- und Sandtrockenrasen zu entwickeln.

#### 6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche G1 und G2 sind mit einem Gehrecht (und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

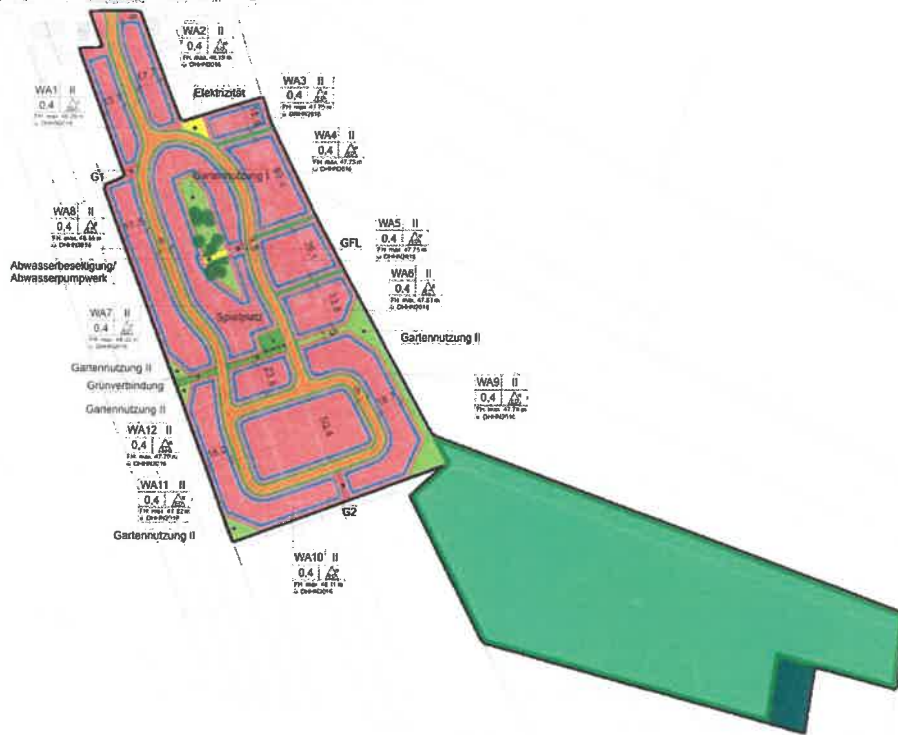
Die Fläche GFL ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.

#### 7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 34 Bäume mit einem Mindestabstand von 20 m zu pflanzen. Hierzu werden die in der Artenliste I aufgeführten Arten empfohlen.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gartennutzung II" sind 2 Bäume je zu gewiesenen Baugrundstück zu pflanzen. Hierzu werden die in der Artenliste I aufgeführten Arten empfohlen.




18 Planzeichnung/Festsetzung durch Planzeichen



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

-  **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- FH in m ü. DHHN2016 Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
-  Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 BauNVO)

**Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

-  offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
-  Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 BauNVO)
-  Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

-  öffentliche Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie

**Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

-  mit der Zweckbestimmung:
- z.B. Elektrizität

**Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

-  private Grünfläche mit Zweckbestimmung
- z.B. Gartennutzung

-  öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
- z.B. Grünverbindung

**Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)**

-  Flächen für die Landwirtschaft

**Flächen für den Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)**

-  Flächen für Wald

**Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 6 BauGB)**

-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft


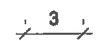
**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)**

-  Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen  
z. B. G1

**Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

-  Erhaltung von Bäumen

**sonstige Planzeichen**

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Bemaßung in Meter

## **VIII. ANLAGEN**

- Artenschutzbeitrag, Bebauungsplan „Birkenhain“ im OT Schöneiche (29.05.2019),  
Seiten 67
  
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Birkenhain“
  
- Maßnahmenblatt (Maßnahmen Nr. E1 – E6); Darstellung der Maßnahmen
  
- Abwägungsprotokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
Träger öffentlicher Belange, Seiten 31