

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 Zossen</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 "Wohngebiet Glienicker Straße - 1. BA" im GT Dabendorf**

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Glienicker Straße - 1. BA“, der Plan mit der Begründung, wird in der vorliegenden Form gebilligt.

und

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Glienicker Straße – 1. BA“ 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 \_\_\_\_\_

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

**Begründung:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von den Stadtverordneten auf ihrer Sitzung am 13. März 2019 beschlossen.

Mit Schreiben vom 03. Mai 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 06. Mai 2019 bis einschließlich 07. Juni 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 18.10.19

Begründung Stand 18.10.19



# Stadt Zossen



## **Begründung zum Bebauungsplan** **„Wohngebiet Glienicker Straße – 1. BA“**

**Entwurf**

**Stand: 18.10.2019**

**EXEMPLAR FÜR DIE ÖFFENTLICHKEIT**

---

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Anlass der Planung und Verfahren**
  - 1.1 Anlass
  - 1.2 Rechtsgrundlagen
  
- 2. Übergeordnete Planungen**
  - 2.1 Landes- und Regionalplanung
  - 2.2 Flächennutzungsplan
  
- 3. Räumlicher Geltungsbereich**
  
- 4. Städtebauliche Bestandsaufnahme/Analyse**
  - 4.1 Bestehende Nutzungen
  - 4.2 Geologie und Topografie
  
- 5. Planung**
  - 5.1 Städtebauliches Konzept
  - 5.2 Verkehrserschließung
  - 5.3 Ver- und Entsorgung
  - 5.4 Planungsrechtliche Festsetzungen
    - 5.4.1 Art der baulichen Nutzung
    - 5.4.2 Allgemeines Wohngebiet
    - 5.4.3 überbaubare Grundstücksflächen
    - 5.4.4 Maß der baulichen Nutzung
    - 5.4.5 Bauweise
    - 5.4.6 Baugrundstücke
    - 5.4.7 Flächen für Nebenanlagen
    - 5.4.8 Verkehrsflächen
  - 5.5. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen
    - 5.5.1 Denkmal- und Bodendenkmalpflege
    - 5.5.2 Altlasten/Munitionsverdacht
  - 5.6. Immissionsschutz
  - 5.7 Grünordnerische Festsetzungen
  
- 6. Umweltbericht**
  - 6.1 Einleitung
    - 6.1.1 Kerndarstellung des Inhaltes und wichtige Ziele des Bebauungsplans
    - 6.1.2 Darstellung der in den Fachgesetzen und -plänen festgesetzten und relevanten Ziele des Umweltschutzes
  - 6.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile, Bestandsanalyse
    - 6.2.1 Menschen
    - 6.2.2 Biotopkartierung
    - 6.2.3 Biologische Vielfalt
      - 6.2.3.1 Tiere
      - 6.2.3.2 Pflanzen
    - 6.2.4 Boden / Fläche
    - 6.2.5 Wasser
    - 6.2.6 Klima
    - 6.2.7 Landschaft
    - 6.2.8 Kultur und sonstige Sachgüter
    - 6.2.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern
    - 6.2.10 Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung des Planes
  - 6.3 Prognose der Umweltauswirkungen bei Plandurchführung
    - 6.3.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren
    - 6.3.2 Baubedingte Wirkfaktoren
    - 6.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- 6.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens
- 6.4.1 Schutzgut Mensch
- 6.4.2 Schutzgut Tiere
- 6.4.3 Schutzgut Pflanzen
- 6.4.4 Schutzgut Boden / Fläche
- 6.4.5 Schutzgut Wasser
- 6.4.6 Schutzgut Klima / Luft
- 6.4.7 Schutzgut Landschaft
- 6.4.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
- 6.4.9 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung
- 6.4.10 Zusammengefasste Umwelteinwirkungen
- 6.5 Vermeidung-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- 6.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung
- 6.5.1.1 Erforderliche Maßnahmen zum Schutz und zur Vermeidung für die europarechtlich geschützten Arten
- 6.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen
- 6.5.3 Ausgleichsmaßnahmen
- 6.5.4 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
- 6.6 Alternative Planungsmöglichkeiten
- 6.7 Anfälligkeiten des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen
- 6.8 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)
- 6.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung
- 6.10 Verwendete technische Verfahren und mögliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

#### Anlagen

- 1. Eigentümerliste
- 2. Überschlag zum Grünordnerischen Fachbeitrag

## **1. Anlass der Planung und Verfahren**

### **1.1 Anlass**

Mit dem Bebauungsplan soll Planrecht für die Fläche einseitig der „Glienicker Straße“ geschaffen werden.

Durch den Bebauungsplan soll der Nachfrage an Baugrundstücken nachgegangen werden und das Angebot an Baugrundstücken im städtischen Bereich vergrößert werden. Zusätzlich wird die Erschließung des Gebiets gewährleistet.

### **2.2 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl I Nr. 75 S.3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, (BGBl. 2017 I. S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 13. Mai 2019 (BGBl I S. 706)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03], ber. (GVBl.I/13 [Nr. 21])) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes v. 25.01.2016 (GVBl. I/16 [Nr. 05])
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 37], S.3)
- Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])

## **2. Übergeordnete Planungen**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

Nachdem der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) durch Verkündung am 2. Juni 2015 rückwirkend wieder in Kraft getreten ist, ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung, die die Grundlage der landesplanerischen Beurteilung bilden, insbesondere aus folgenden rechtlichen Grundlagen:

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808),
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (GVBl. I S. 235),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 27. Mai 2015 (GVBl. II - 2015, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009.
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) 2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35)

Grundsätze der Raumordnung bezogen auf das Plangebiet:

- Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete. – Ziel 4.2 LEP B-B
- Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Zentralen orten ohne Gestaltungsraum Siedlung. – Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 1 LEP B-B

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 zum LEP B-B keine flächenbezogenen Darstellungen zum Freiraumverbund und Hochwasserschutz getroffen.

Die Stadt Zossen ist gemäß LEP B-B Mittelzentrum. – Ziel 2.9 LEP B-B

Ziele der Raumordnung stehen dem Bebauungsplan zum jetzigen Zeitpunkt nicht entgegen.

Die brandenburgische Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 ist am 01. Juli 2019 in Kraft getreten. Auch die Ziele der Raumordnung des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

### ***Regionalplanung***

Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18.06.2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat am 05. Juli 2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt und wurde mit dem Beschluss vom 21.03.2019 des 4. Senats des Bundesverwaltungsgerichts, 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 05.07.2018 ist damit rechtskräftig geworden.

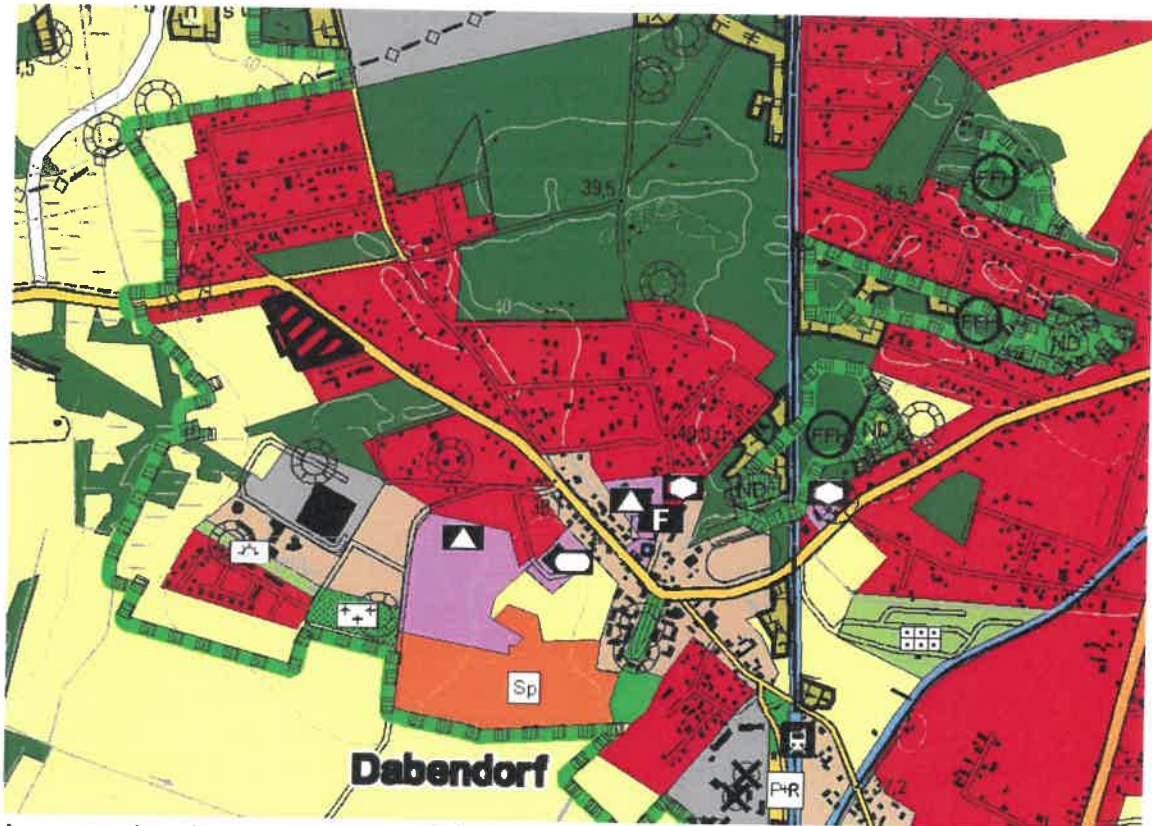
Somit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.



## 2.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

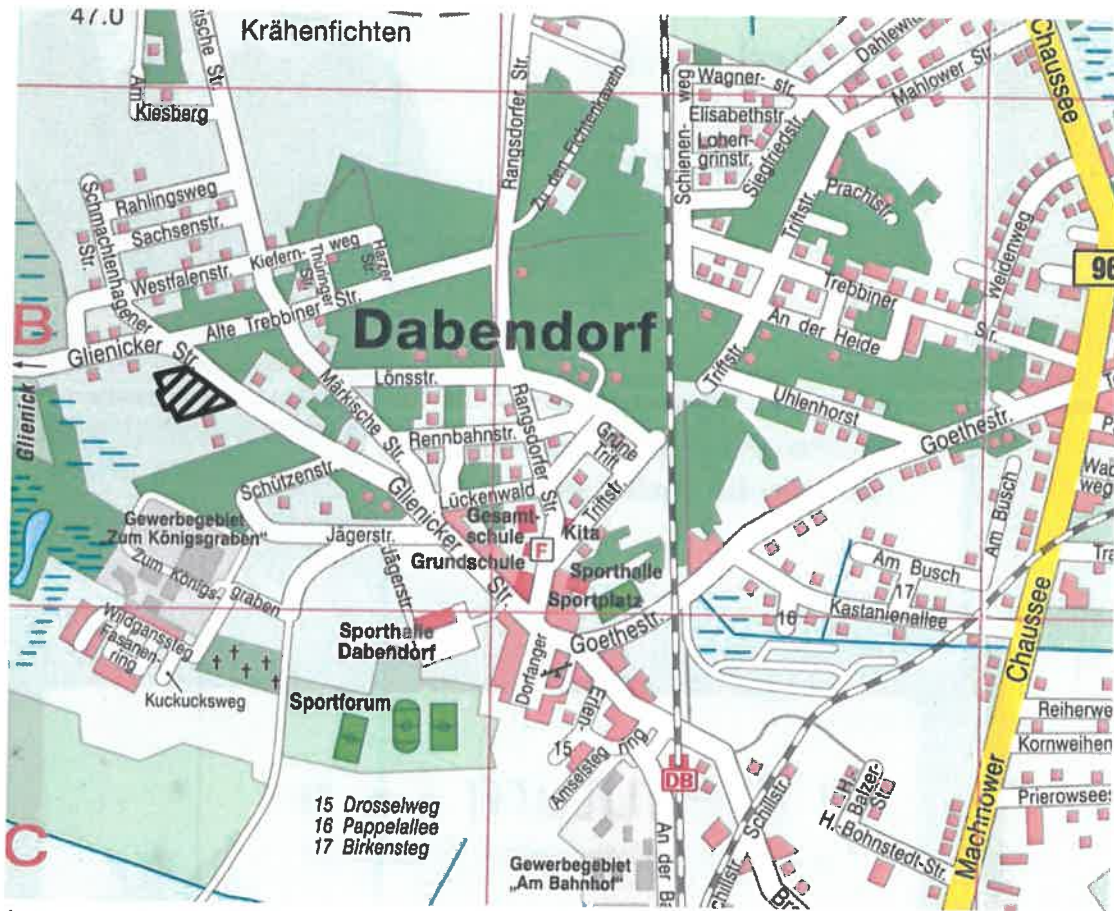
Im FNP der Stadt Zossen ist die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche dargestellt. Es ist keine Berichtigung erforderlich.



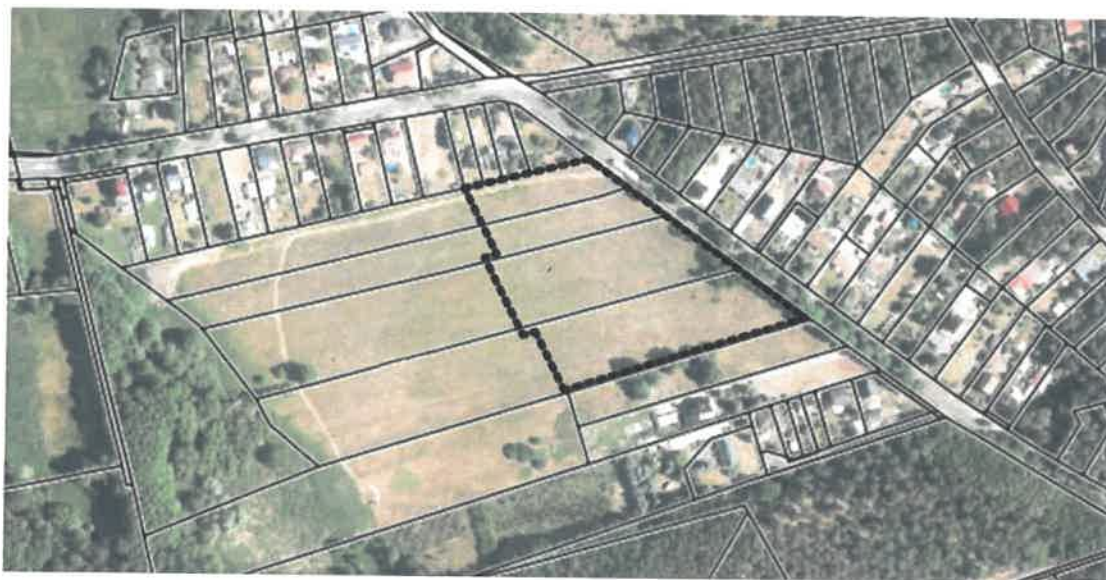
Auszug aus dem Flächennutzungsplan – 2. Änderung mit Darstellung des Plangebiets

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan "Wohngebiet Glienicker Straße – 1. BA" liegt nördlich der Stadt Zossen im Gemeindeteil Dabendorf. Das Plangebiet liegt direkt an der „Glienicker Straße“, die Richtung Westen und Süden orientiert ist. Die Erschließung zur Innenstadt von Zossen ist mit der Bundesstraße 96 gegeben.



Auszug aus dem StraÙen-Faltplan Ausgabe 2018/2019 – BVB Fachverlag für kommunale Information / kommunaler INFO Plan



Auszug aus der Liegenschaftskarte – Rechtsinhaber: Land Brandenburg

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,76 ha  
Es sind folgende Flurstücke betroffen:

- Flur 2: 314
- Flur 3: 2, 3 und 4

## 4. Städtebauliche Bestandsaufnahme/Analyse

### 4.1 Bestehende Nutzungen



Auszug aus der Luftbildaufnahme – Rechtsinhaber: Land Brandenburg

Das Plangebiet ist derzeit nicht bebaut. Der Planungsraum ist eingebettet in einen Bereich der im Norden und Osten durch Wohngebäude geprägt wird. Im Westen grenzt derzeit nicht genutzte Flächen (Ackerbrache) sowie im Süden nicht bebaute Fläche an.

### 4.2 Geologie und Topografie

#### *Geologie*

Die vor etwa 230.000 Jahren einsetzende Saale Kaltzeit führte zu einer zweimaligen Überfrierung des Gebietes durch die Gletscher, wobei der erste Vorstoß noch nahezu die Ausdehnung der Elster Kaltzeit erreichte, während der zweite Vorstoß nur noch bis auf die Höhe von Bad Muskau reichte. Die größte Bedeutung für das Plangebiet erreichte jedoch die dritte Kaltzeit. Die Weichsel Kaltzeit erreichte in einem ersten Vorstoß die Gegend um Guben, sodass sich im Bereich um Forst ein breites Urstromtal herausbilden konnte. Zossen liegt nördlich des Baruther Urstromtales im Bereich der Urstromtalung, im Untergrund sind daher Hochflächensande und -kiese mit kleinräumig eingelagerten Mergel- und Torflinsen zu erwarten. Die Lagerung dürfte eher unregelmäßig sein.

In den Bodenübersichtskarten des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe werden die Bodenverhältnisse für Zossen GT Dabendorf im Plangebiet wie folgt dargestellt:

- verbreitet Podsol-Braunerden und Braunerde-Podsole aus Flugsand; verbreitet podsolige, vergleyte Braunerden und podsolige Gley-Braunerden aus Sand über periglaziär-fluviatilen Sand; verbreitet podsolige Regosole und Podsole aus Flugsand über tiefem Flugsand

Im Untersuchungsraum befinden sich keine Böden mit besonderen Eigenschaften.

### *Topografie*

Das Plangebiet stellt sich als relativ eben dar, die Höhenunterschiede sind eher gering. Parallel zur „Glienicker Straße“ an der östlichen Geltungsbereichsgrenze liegt eine durchgehende Böschung, mit einem Höhenunterschied von ca. 1 m unterhalb der Straßenbefestigung.

## **5. Planung**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Mit dem Bebauungsplan werden die folgenden allgemeinen Planungsziele angestrebt:

- Schaffung aller planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Die künftigen Wohngrundstücke, auf denen die Errichtung von Wohngebäuden als Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein soll, werden über vorhandene sowie geplante öffentliche Verkehrsflächen erschlossen werden.

Es wird eine weitere umlaufende öffentliche Verkehrsfläche (Ringstraße) entlang des mittig des Plangebiets liegende Flurstücks 3 von insgesamt 2.774 m<sup>2</sup> vorbehalten und mit der bereits vorhandenen westlich des Plangebiets gelegenen „Glienicker Straße“ angeschlossen. Die Festsetzung erfolgt, um eine den Anforderungen für Wohngebiete erfüllende verkehrliche Erschließung und eine Weiterführung in die tieferen Grundstücksbereiche für den 2. BA zu ermöglichen. Auch diese Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zossen als Wohnbauflächen dargestellt.

Die künftigen Wohngrundstücke besitzen mindestens eine Fläche von 750 m<sup>2</sup> und sind an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen.

### **5.2 Verkehrserschließung**

Die Verknüpfung des Planungsgebietes mit dem städtischen Straßennetz erfolgt über die Kreisstraße (K 7234) „Glienicker Straße“ und einer zusätzlich geplante mittig umlaufende Straße (Ringstraße), die mit zwei Punkten an die „Glienicker Straße“ sowie zwei direkt an die Kreisstraße (K 7234) anzulegenden Grundstückszufahrten angebunden wird.

Für den erforderlichen späteren Straßenausbau im Quartier wird die benötigte Fläche umlaufend entlang des Flurstücks 3 als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Mischfläche (M) festgesetzt.

Die geplanten Zufahrten sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger Landkreis Teltow-Fläming abzustimmen.

Für die Schaffung neuer oder die Änderung bestehender Zufahrten kann die Straßenbaubehörde hinsichtlich der örtlichen Lage, der Art und der Ausgestaltung Auflagen erteilen.

Die Feuerwehzufahrt und Feuerwehrebewegungsfläche ist entsprechend DIN 14090 i. V. m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu planen und nachzuweisen. Die Zufahrt nach Bauordnung muss gewährleistet sein. Dies betrifft insbesondere die Objekte die weiter als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind.

Das Plangebiet ist über eine fußläufig erreichbare Bushaltestelle „Dabendorf, Kurve“ an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Die Bushaltestelle wird entsprechend aktuellen Fahrplan des VBB durch 3 Linien bedient und bietet u.a. die Erreichbarkeit des Bahnhofs Dabendorf an und damit ein Zugang zum Schienenpersonennahverkehr mit öffentlichem Verkehrsmittel gewährleistet.

In der Planung, Ausführung und Ausstattung ist ein barrierefreier Verkehrsraum gemäß §§ 1 und 5 Brandenburgisches Behindertengleichstellungsgesetz (BbgBGG) herzustellen.

### **5.3 Ver- und Entsorgung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 können die Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung festgesetzt werden.

Solche Flächen werden im Bebauungsplangebiet nicht festgesetzt.

Das Plangebiet liegt nördlich des Stadtzentrums von Zossen im Gemeindeteil Dabendorf und überplant eine meist als Ackerbrache definierte Fläche.

Die Anbindung des Plangebiets an das öffentliche Trink- und Abwassernetz kann erfolgen. Die Herstellung der erforderlichen Hausanschlüsse ist beim Zweckverband KMS Zossen zu beantragen.

Im Plangebiet befindet sich keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

Für eine potentielle Versorgung der künftigen Bebauung sind Baumaßnahmen innerhalb des Plangebiets, mit allen notwendigen rechtlichen Verfahren, erforderlich.

Die Leitungsführung ist in den Gehwegbereich oder in einem unbefestigten Randstreifen auf einer Straßenseite mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m vorzusehen. Eine Erschließung erfolgt grundsätzlich erst nach der Vorlage entsprechender Anzeige des Baubeginns und Ablaufs.

Die Löschwasserversorgung – und Vorbehaltung ist entsprechend den örtlichen Verhältnissen gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BbgBKG zu erbringen.

Eine Bereitstellung einer entsprechenden Löschwassermenge aus dem örtlichen Trinkwassernetz ist nicht garantiert. Es wird nur zur Erstbrandbekämpfung bis zum Druckabfall im Netz Löschwasser zur Verfügung gestellt.

Ein Löschwasserbrunnen (800 l/min) ist in der „Glienicker Straße“ vorhanden.

Eine erhöhte Brandlast oder Brandgefährdung besteht nicht. Es ist keine besondere Löschwasserversorgung- oder bevorratung erforderlich.

Zur Verringerung des Regenwasserabflusses sind Vegetationsflächen, begrünte Hofflächen und teilweise wasserdurchlässige Befestigungsflächen als Versickerungsflächen zu nutzen. Nach § 54 (4) BbgWG ist anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Niederschlagswasser von der öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen ist gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG zu fassen oder unter den Voraussetzungen nach § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG oberflächlich zu versickern.

### **5.4 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird der Gebietstyp festgelegt. Diese Festsetzung stellt damit einen der wichtigsten Inhalte des Bebauungsplanes dar und umfasst die Ausweisung und Abgrenzung des Baulandes.

#### **5.4.2. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet wird angestrebt, ein Gebiet zu schaffen, in dem vorwiegend Wohnen und die unten genannten Nutzungen entweder allgemein oder ausnahmsweise zulässig ist.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen allgemein zulässig 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

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Nach § 1 Abs. 9 Nr. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sind.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Anlagen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig sind.

#### **5.4.3 überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)**

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen verlaufen parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen, mit einem Abstand von 3-5 m.

#### **5.4.4 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)**

Zum Maß der baulichen Nutzung gehören Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse, und die Geschossflächenzahl (GFZ).

Die Grundflächenzahl spiegelt die Überbauung der Grundstücke wider. Sie gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen. Die zulässige Grundfläche ist der Wert in m<sup>2</sup>, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen zu ermitteln.

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung wurde eine Geschossigkeit mit zwei Geschossen als Höchstmaß festgesetzt. Diese Höhenfestsetzung orientiert sich an einer flächensparenden Bauweise, aber dennoch der Nachfrage entsprechenden Ausnutzung der Grundstücke und einer Sicherstellung der Möglichkeit für einen Dachgeschossausbau.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Eine GFZ wird nicht festgesetzt, da eine Festsetzung der Geschossigkeit ausreichend ist.

Die nach § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen um 50%, wird für das Allgemeine Wohngebiet nicht ausgeschlossen.

Bauordnungsrechtliche Abstandsflächenregelungen bleiben unberührt. Diese sind in den folgenden Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.

#### **5.4.5 Bauweise** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In einem Bebauungsplan kann eine offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise (o) werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. (§ 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO). Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig.

#### **5.4.6 Baugrundstücke** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In einem Bebauungsplan können Festsetzungen von Mindest- und Höchstmaßen für die Größe, Breite oder Tiefe von Baugrundstücken getroffen werden. Es sind keine Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Im Geltungsbereich wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 750 m<sup>2</sup> aufweisen.

#### **5.4.7 Flächen für Nebenanlagen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

In allen Baugebieten sind solche untergeordneten Nebenanlagen zulässig, die der Nutzung eines Grundstückes dienen. Das sind bei einem Wohnbaugrundstück z. B. Fahrradschuppen, Gartengerätehäuschen, Sitzplatz, Mauern und Wege etc.

Da im vorliegenden Bebauungsplan keine speziellen Regelungen zu diesen untergeordneten Nebenanlagen getroffen werden, können diese untergeordneten „Grundstücksnebenanlagen“ auf allen Flächen zugelassen werden.

#### **5.4.8 Verkehrsflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

##### öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Mischfläche):

Die Erschließungsstraßen des Wohngebietes werden als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Mischfläche (M) festgesetzt. Für die nördliche und südliche Erschließungsstraße wird die bereits vorhandene Grundstücksteilung in das Gemeindegut genutzt und mit der westlichen Erschließungsstraße eine Verbindung (Ringstraße) gebildet.

Für die öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (M) ist eine Fahrbahnbreite von 4,50 m und eine seitliche Entwässerung in Gräben sowie Anpflanzfestsetzung zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen mit einer Gesamtbreite von 9,00 m gemäß RAST 06 – 2.1 Wohnstraße vorgesehen. Zusätzlich werden zwei Zufahrten zur Erschließung der jeweiligen zwei Grundstücke direkt von der „Glienicker Straße“ festgesetzt.

### **5.5 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen**

#### **5.5.1 Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

##### Baudenkmale

Im B-Plangebiet „Wohngebiet Glienicker Straße – 1.BA“ sind keine Baudenkmale vorhanden.

### Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im B-Plangebiet nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

### **5.5.2 Altlasten / Munitionsverdacht**

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden.

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Im Plangebiet sind keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln gegeben.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 09.11.2018 (GVBl. II/18), verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Diese Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Bei Notwendigkeit ist eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.

### **5.6 Immissionsschutz**

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt in einem von Wohnbebauung geprägtem Gebiet. Insgesamt ist das Quartier dem Allgemeinen Wohngebiet nach der BauNVO zuzuordnen. Es ist von gewerblichen Immissionen nicht betroffen. Durch die geplante Bebauung ist kein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie Störwirkungen für die Umgebungsbebauung zu erwarten.

Es sind keine Festsetzungen bezüglich des Immissionsschutzes erforderlich.

### **5.7 Grünordnerische Festsetzungen**

Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist zu beseitigen oder durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben. Die Maßnahmen greifen mit dem Beginn des Eingriffs bzw. mit der erteilten Baugenehmigung.



In Abhängigkeit von der Witterungsperiode und einem ausreichenden Setzungsprofil des Bodens sind die Anpflanzungen der Bäume und Sträucher in kürzester Frist nach Fertigstellung des neuen Reliefs vorzunehmen.

Zur Sicherung und fachgerechten Lagerung von Oberboden wird bei allen Baumaßnahmen und bei Veränderungen der Geländegestalt auf DIN 18915 verwiesen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme mit einem Fugenanteil von mindestens 25 % bzw. 12 %, wenn das Verfüguungsmaterial aus Splitt oder Kies der Körnung 2 bis 8 mm besteht, Porenpflaster, und Einfachbefestigungen wie z.B. Rasengittersteinen, Schotterrassen und wassergebundene Wegedecken.

Die nachfolgende Festsetzung wird zur Minderung der versiegelten Flächen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen:

- Nicht überdachte Stellplätze, Terrassen, Wege, Zufahrt, Zugänge sind mit wasser- und luftdurchlässigem Belag wie z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit 25 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrassen herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Öffentliche Straßen und Parkplätze sind in Pflasterbauweise herzustellen.

Zum Ausgleich der Eingriffe in den betroffenen Flächen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Glienicker Straße – 1. BA“ sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 standortheimischer Baum mit STU 16 oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischfläche) sind je 100 m<sup>2</sup> dieser Verkehrsfläche 2 kleinkronige Laubbäume zu pflanzen.

Für die Pflanzungen nach Satz 2 und 3 sind ausschließlich Arten, die in Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft vom 18.09.2013 genannt werden, zu verwenden.

## **6. Umweltbericht**

### **6.1 Einleitung**

Nach § 2a BauGB ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung der Begründung ein eigenständiger Umweltbericht beizufügen.

In einer Umweltprüfung werden gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf

- Mensch, Fauna, Flora,
- Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
- Kultur und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern

ermittelt, beschrieben und bewertet.

In der Bauleitplanung finden sich diese Schutzgüter u. a. in §§ 1 Abs. 5 und 1a BauGB insofern wieder, als im Umweltbericht die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die vorgenannten Schutzgüter zu beschreiben sind. Ob zu den Schutzgütern nähere Aussagen zu treffen sind, hängt davon ab, ob erhebliche Auswirkungen ernsthaft in Betracht kommen. Qualitätsmaßstab für die Ermittlung der Auswirkungen ist die „Angemessenheit“ dessen, was nach

- gegenwärtigem Wissensstand,
- nach zeitgemäßen Prüfmethoden und
- nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes verlangt werden kann.

Die sachgerechte Bearbeitung der Schutzgüter garantiert eine sachliche Abarbeitung der Abwägung, damit trägt ein sorgfältiger Umweltbericht erheblich zur Vermeidung von Abwägungsmängeln bei. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB wird unter den Gliederungspunkten des Umweltberichtes, die sich mit den Schutzgütern des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beschäftigen, mit abgehandelt. Die Eingriffsregelung wird also dann sowohl bei der Bestandsbeschreibung der Umwelt als auch bei der Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen, als schließlich auch bei der Beschreibung der einschlägigen Festsetzungen für das Vorhaben „abgearbeitet“. Ein eigenständiges Kapitel zur Eingriffsregelung in der Begründung erübrigt sich damit.

### **6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Stadt Zossen im Gemeindeteil Dabendorf. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 314 (Flur 2), 2, 3 und 4 (Flur 3) der Gemarkung Zossen mit einer Größe von rund 1,76 ha. Die Fläche wird im Osten von der „Glienicker Straße“ begrenzt. Im Norden grenzt umliegende Bebauung mit Gärten, im Süden und Westen nicht bebaute Fläche, an das Plangebiet. Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet sowie zu dessen inneren Erschließung eine weitere öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

#### **Flächenbilanz Plangebiet**

<b>Fläche</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischfläche (M)	2.774
Allgemeines Wohngebiet	14.863
	<b>17.637</b>

### **6.1.2 Darstellung der in den Fachgesetzen und -plänen festgesetzten und relevanten Ziele des Umweltschutzes**

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes relevanten Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus Fachgesetzen und insbesondere aus den zu berücksichtigenden übergeordneten Planungen.

#### Fachgesetze und Fachplanungen:

Es gelten die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie Baugesetzbuch und das Bundesnaturschutzgesetz, ergänzt durch landesrechtliche Regelungen sowie erlassene Verordnungen und Richtlinien.

Tabelle Fachgesetze:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
<b>Mensch</b>	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.
	Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse in der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll.
<b>Tiere und Pflanzen</b> (biologische Vielfalt)	FFH- und Vogelschutzrichtlinie	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wild lebender Vogelarten.
	Bundesnaturschutzgesetz/ Brandenburger Naturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung künftiger Generationen in besiedelten und unbesiedelten Bereichen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> <li>a. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>b. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>c. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>d. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> </ul>
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> <li>a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das</li> </ul>

		<p>Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,</p> <p>b. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sowie</p> <p>c. 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 a) bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes) zu berücksichtigen. Landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Umnutzungssperrklausel).</p>
<b>Boden/Fläche</b>	Bundesbodenschutzgesetz	<p>Ziele sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen;</li> <li>- Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen;</li> <li>- Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz);</li> <li>- Archiv für Natur- und Kulturgeschichte;</li> <li>- Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen;</li> <li>- der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen;</li> <li>- Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen;</li> <li>- die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.</li> </ul>
	Baugesetzbuch	<p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel). Darüber hinaus soll eine sozialgerechte Bodennutzung gewährt werden.</p>
<b>Wasser</b>	Wasserhaushaltsgesetz	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.</p>
	Landeswassergesetz	<p>Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.</p>

<b>Luft</b>	Bundesimmissionsschutzgesetz incl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie die Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
<b>Klima</b>	Naturschutzgesetz	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
<b>Landschaft</b>	Bundesnaturschutzgesetz/ Brandenburger Naturschutzgesetz	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
	BauGB	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts

## 6.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile, Bestandsanalyse

### 6.2.1 Menschen

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit zu subsumieren. Zur Wahrung der Daseinsgrundfunktionen sind die Ziele Wohnen und Erholen zur Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens der Menschen zu nennen. Daraus lassen sich folgende Punkte ableiten:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion
- Erholungsfunktion

Die Wohn- und Wohnumfeldfunktion ist abhängig von der Nutzungsstruktur eines Gebietes.

Bei den meisten Bebauungsplänen werden Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt mittelbar von den Auswirkungen betroffen, und zwar durch Immissionen aller Art (z. B. Lärm, Schadstoffe, Gerüche, Licht, Strahlung, Erschütterungen, Abfälle).

Bei den meisten Bebauungsplänen werden Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt mittelbar von den Auswirkungen betroffen, und zwar durch Immissionen aller Art (z. B. Lärm, Schadstoffe, Gerüche, Licht, Strahlung, Erschütterungen, Abfälle).

### Vorbelastungen durch Immissionen und Luftschadstoffen:

Es sind keine Vorbelastungen vorhanden.

### Klimatische Belastungen:

Bei der klimatischen Belastung des Menschen können insbesondere folgende Faktoren von Bedeutung sein:

- Auswirkungen auf Frischluftentstehungsgebiete
- Auswirkungen auf Frischluftströme und Durchlüftung
- Entstehung von lokalen Wärmeinseln
- Einflüsse auf die Verbreitung und Verdünnung von Luftverunreinigungen
- Verschattung von Freiräumen
- Entstehung von Winden (Fallwinde an Hochhäusern, Düseneffekte)

### Erholung:

Freizeit und Erholung sind wesentliche Bestimmungsfaktoren für die Gesundheit eines Menschen. Sicherung und Entwicklung entsprechender Angebote gehören deshalb seit Langem zu den Eckpunkten städtebaulicher Planung. Hierzu gehört auch die Schaffung ausreichender altersgemäßer Spiel- und Sportmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche, die Erreichbarkeit von öffentlichen Parks und anderen Grünflächen zum Spazieren oder Verweilen. Ziel ist es unbebaute Bereiche zu erhalten, nicht mehr benötigte Flächen zu renaturieren und Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft zu vermeiden. Durch die Planung erfolgt keine Beeinträchtigung des Erholungswertes des Gebietes.

### Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die häuslichen Abfälle werden durch die Bewohner getrennt in Containern für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und durch den gemeindlichen Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt und zur weiteren Verwertung aufbereitet bzw. auf der regionalen Mülldeponie entsorgt. Während der Bauphase anfallende Abfälle sind durch die Baufirmen zu entsorgen. Abwässer werden in das zentrale Abwassernetz abgeführt. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind in dem Baugebiet nicht zu erwarten, sodass hierdurch voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.

## **6.2.2 Biotopkartierung**

Das Plangebiet liegt nicht in Natur- und Landschaftsschutzgebieten. Die Bestandskartierung des Arten- und Biotoppotenzials erfolgte durch örtliche Inaugenscheinnahme zwischen September 2018 und April 2019.

Im Land Brandenburg erfolgen alle Arten von Biotopkartierungen (FFH-Lebensraumtypenkartierung, Waldbiotopkartierung, Kartierung geschützter Biotope) nach einer einheitlichen Methode.

Die Ergebnisse der Biotopkartierung Brandenburg sind im Datenbestand "Biotope, geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG) und FFH-Lebensräume - Gesamtdatenbestand" zusammengefasst.

Eine weitere Methode zur Kartierung von Biotop- und Landnutzungsdaten ist die CIR-Luftbildinterpretation. Auf dieser Grundlage wurde der flächendeckend für das Land Brandenburg vorliegende Datenbestand "Flächendeckende Biotop- und Landnutzungskartierung im Land Brandenburg (BTLN) - CIR-Biotoptypen 2009 " erarbeitet.

Die Biotopkartierung erfolgte nach der Kartieranleitung für Brandenburg. Die Biotopkartierungsanleitung besteht aus zwei Bänden. Der Band I umfasst die Kartierungsmethode einschließlich sämtlicher Schlüssellisten und im Band II werden die in Brandenburg vorkommenden Biotoptypen ausführlich beschrieben.

Das Plangebiet ist in unterschiedliche Biotoptypen unterteilt.

Im Geltungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt kartiert:

Biopotentypen und Bewertung: Quelle: GUP, Dr. Glöss Umweltplanung - Überschlagn zum Grünordnerischen Fachbeitrag- Bebauungsplan Stadt Zossen „Wohngebiet Glienicker Straße – 1.BA“, Seite 6

Code		Biotopbezeichnung	Schutz/Ge- fährdung	Gesamtbewer- tung	
<b>Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren</b>					
RSBx (LB)	03249/ (09140)	Sonstige ruderale Staudenfluren (Ackerbrache)	-	III	mittel
<b>Gras- und Staudenfluren</b>					
GSMA	051422	Staudenfluren frischer, nährstoffrei- cher Standorte, verarmte Ausprä- gung	-	III	mittel
<b>Laubgebüsch, Feldgehölze, Alleen und Baumreihen</b>					
BEG	07153	Einschichtige oder kleine Baumgrup- pen	-	III	
BRAL	071412	Allee, lückig oder hoher Anteil an geschädigten Bäumen, überwiegend heimische Baumarten	§	II	hoch
<b>Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen</b>					
OSRZ	12261	Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten	-	III	Mittel
OVSb	12612	Asphaltstraße	-	V	Sehr gering
OVWO	12651	Unbefestigter Weg	-	IV	gering

Die Einzelbäume wurden im Rahmen der aktuellen Vermessung des Gebietes erfasst und die nach der Baumschutzverordnung Teltow-Fläming geschützten Bäume gekennzeichnet.

Die festgestellten Biotope werden als gering bis mäßig wertvoll eingestuft und bildet keinen FFH-Lebensraumtyp. Der Biotoptyp Alleen und Baumreihen (BRAL 071412) liegt außerhalb des Plangebiets. Die Allee flankiert die Glienicker Straße und grenzt außerhalb des Plangebiets im Nordosten an.

Die Biotoptypen im Geltungsbereich sind gemäß § 32 BbgNatSchG nicht geschützt.

### 6.2.3 Tiere/Artenschutz

Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind auszuschließen. Besonders geschützte Arten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Es ist verboten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG):

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wande-

rungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Im Plangebiet befindet sich keine Bebauung und die Fläche besteht fast ausschließlich aussonstigen ruderalen Staudenfluren und Ackerbrache (03249/09140). Lediglich an der Plangebietsgrenze zur „Glienicker Straße“ an der Flurstücksgrenze 3 und 4 (Flur 3) befinden sich mehrere Bäume aus Wildsaat.

Der Überschlag zum Grünordnerischen Fachbeitrag – Bebauungsplan Zossen „Wohngebiet Glienicker Straße – 1.BA“ von GUP Dr. Glöss Umweltplanung ist der Begründung als Anlage 2 beigefügt.

#### Fledermäuse

Es liegen gemäß Kartenmaterial der Europäischen Fonds für regionale Entwicklung – Brandenburg, Daten zur Verfügung, die ein Vorkommen von Fledermausarten im Geltungsbereich ausschließen.

#### Amphibien und Reptilien

Gemäß Kartenmaterial liegt der Geltungsbereich in einem Raster, in welchem Amphibien u.a. Kreuzkröte, Knoblauchkröte, Moorfrosch und Kammmolch vorkommen. Laichgewässer sind im Unter-suchungsraum und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden. Die Ackerbrache mit geschlossener ruderaler Staudenflur ohne Rohbodenabschnitte bietet keine besonders geeigneten Landlebensräume für Kammmolch, Moorfrosch, Knoblauchkröte und Kreuzkröte.

Als Reptilienarten wurden Waldeidechse, Blindschleiche und Ringelnatter im Raster sowie als weitere Amphibienarten Erdkröte, Wechselkröte, Teichmolch und Teichfrosch benannt.

#### Insekten

Der Geltungsbereich liegt in einem Raster, in welchem u.a. Heldbock und Großer Feuerfalter nachgewiesen sind. Es sind keine geeigneten Habitate für die beiden Arten im Plangebiet vorhanden.

#### Mollusken (Weichtiere)

Der Geltungsbereich liegt in einem Raster, in welchem u.a. die Zierliche Tellerschnecke vorkommt. Im Untersuchungsraum befinden sich keine Gewässer. Vorkommen werden ausgeschlossen.

### **6.2.4 Pflanzen**

Im Plangebiet befindet sich Baum- und Strauchbestand nur am östlichen- und südlichen Grenzbereich des Plangebiets.

Durch den Vermesser wurden die vorhandenen Bäume aufgemessen und die nach der Baumschutzverordnung Teltow-Fläming geschützten Bäume gekennzeichnet.

Es erfolgt im Plangebiet in den festgesetzten Baugrenzen durch die Bebauung kein Eingriff in die Struktur des vorhandenen Baumbewuchses.



Zur weiteren Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets ist der Alleebestand entlang der Glienicker Straße zu beachten. Gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG dürfen Alleebäume nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachteilig beeinträchtigt werden. Die Verkehrstechnische- sowie die Medientechnischeerschließung tangiert die Alleebäume nicht.

Im Geltungsbereich müssen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Mischfläche (Flurstücke 3 und 4 - Flur 3), Bäume gefällt werden. Den Ersatz der zu fällenden Bäume regelt die Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming (BaumSchVO TF).

Aufgrund ihrer Verbreitung oder ihrer Habitatansprüche ist nicht mit dem Vorkommen von Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-RL zu rechnen.

#### Hinweis:

Gemäß § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist es u.a. verboten, Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Das gilt für alle Gehölze, unabhängig davon, ob sie durch die BaumSchVO TF oder eine gemeindliche Baumschutzverordnung geschützt sind oder nicht.

### 6.2.5 Boden /Fläche

Im Gebiet ist das Filter-, Puffer- und Speichervermögen des Bodens durch vorhandene Bebauung/Versiegelung beeinträchtigt.

Der Gemeindeteil Dabendorf (Stadt Zossen) liegt im Berliner Urstromtal. Das Urstromtal selbst wird aus mächtigen Sanden aufgebaut, die mehr als 20 Meter Mächtigkeit erreichen können. Sie sind wertvolle Grundwasserspeicher.

Im Untersuchungsraum befinden sich keine Böden mit besonderen Eigenschaften.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 17.637 m<sup>2</sup>. Es gibt keine vorhandene Versiegelung im Plangebiet. Im Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,25 und eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen um 50% zulässig.

Es ergibt sich eine mögliche maximale Versiegelung von **8.348 m<sup>2</sup>**

Bezeichnung	Fläche	Mögliche max. versiegelbare Fläche in m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche besondere zweckbestimmung: Mischfläche	2.774	2.774
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,25) + 50%	14.863 m <sup>2</sup>	3.716 m <sup>2</sup> + 1.858 = 5.574 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>17.637 m<sup>2</sup></b>	<b>8.348 m<sup>2</sup></b>

### 6.2.6 Wasser

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Das Plangebiet weist weitgehend unbedeckte Grundwasserleitungen auf (HYK50). Das Grundwasser ist somit gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen kaum geschützt.

Auf den nicht versiegelten Flächen besteht die Möglichkeit der Grundwasserneubildung. Das Vorkommen von Bodenlebewesen kann auf diesen Flächen erhalten werden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist möglich.

#### Oberflächengewässer:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Südlich des Plangebiets, in ca. 500 m Entfernung, befindet sich der „Königsgraben Zossen“.

#### **6.2.7 Klima**

Zossen liegt im Übergangsbereich zwischen ozeanisch und kontinental geprägtem Klima. Die Niederschläge verteilen sich gleichmäßig über das Jahr und weisen im Jahresdurchschnitt keine Extremwerte auf.

Der Geltungsbereich beinhaltet keine lufthygienische Ausgleichsfunktion durch Wälder etc. statt. Das Offenland fungiert als Kaltluftentstehungsgebiet und steht in Verbindung mit der südwestlich anschließenden Niederung um das Nottefließ.

Da im Zuge der Planung die Vegetation weitestgehend erhalten wird, ist mit einer Beeinträchtigung des Klimas nicht zu rechnen.

#### **6.2.8 Landschaft**

Zu den Zielen dieses Schutzgutes zählen, das Landschaftsbild in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit und ausreichend große, unzerschnittene Landschaftsräume. Daraus lässt sich die landschaftsästhetische Funktion ableiten.

Das Gebiet wird bisher durch Rasenflächen und am Rand des Geltungsbereichs durch Gräser geprägt.

Durch die Bebauung erfolgt eine Veränderung des Landschaftsbildes, die aber nicht als Beeinträchtigung einzustufen ist.

Die Gehölzstrukturen im Untersuchungsraum besitzen besondere Bedeutung für das Landschaftsbild.

#### **6.2.9 Kultur und sonstige Sachgüter**

Das Schutzziel besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt-/Ortsbildern, Ensembles sowie geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist. Bau- und Bodendenkmäler sind nach dem gemeindlichen Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

#### **6.2.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Im Plangebiet sind negative Wechselwirkungen durch die Versiegelung zu erwarten. Durch die Versiegelung und Ableitung des Regenwassers wird die Grundwasserneubildungsrate reduziert. Dies kann zu Veränderungen des Wasserhaushaltes führen. Weitere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern, über die bereits beschriebenen Wirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen sind in nur minimal zu erwarten.

### **6.2.11 Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung des Planes**

Bei Beibehaltung des Ist-Zustandes, ist eine neue Versiegelung von Fläche mit Bebauung ausgeschlossen. Da keine Erschließungsstraßen und Wohngebäude gebaut würden. Der Boden würde weiterhin Grasland sein und der Baumbestand durch Sukzession zunehmen und das Grasland in Teilbereichen sukzessiv verdrängen.

### **6.3 Prognose der Umweltauswirkungen bei Plandurchführung**

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt aus. Je nach Umfang der Maßnahme und der Empfindlichkeit des betroffenen Raumes sind damit unterschiedlich starke Beeinträchtigungen der jeweiligen Raumfunktionen verbunden.

Diese umweltrelevanten Beeinträchtigungen werden in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen differenziert.

#### **6.3.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren**

Anlagebedingte Auswirkungen sind:

- Beeinträchtigung von Biotopen und Lebensräumen durch die Überbauung und Versiegelung
- Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes sowie des Klimas und der Lufthygiene durch großflächige Überbauung und Versiegelung

#### **6.3.2 baubedingte Wirkfaktoren**

Baubedingte Auswirkungen sind:

- Flächenbeanspruchung durch Baustelleneinrichtung, Lagerplätze und Baustraßen
- Beeinträchtigung von Biotopen durch Veränderung der Standortbedingung
- Beeinträchtigung von Biotopen durch baubedingte Emissionen (Schadstoffe, Staub, Lärmemissionen)

#### **6.3.3 betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Betriebsbedingte Auswirkungen sind:

- Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima/Luft, Boden und Wasser durch betriebsbedingte Schadstoffeinträge
- Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen, Erschütterungen, Licht und visuelle Störreize.

### **6.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens**

Nachfolgend werden die zu erwartenden Auswirkungen durch die Bebauung des Plangebietes auf den Menschen, für die Biotopfunktionen, die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft sowie für das Landschaftsbild und die Erholungseignung prognostiziert.

#### **6.4.1 Schutzgut Mensch (Bevölkerung und menschliche Gesundheit)**

Das Schutzgut "Bevölkerung und menschliche Gesundheit (Mensch)" umfasst die Faktoren der Umwelt, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der innerhalb des Plangebietes oder in seinem Umfeld arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können. Dazu gehören insbesondere Lärm, andere Immissionen sowie regenerative Aspekte wie Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie die Wohnqualität.

##### Verkehrslärm:

Da die umliegenden Straßen keine hohe Verkehrsbelastung aufweisen und durch das Baugebiet keine hohe Zunahme an Verkehr zu erwarten ist, ist eine Beeinträchtigung durch Verkehrslärm nicht zu erwarten.

##### Gewerbelärm:

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich keine gewerblichen Flächen, die als mögliche Emittenten zu berücksichtigen sind.

##### Luftschadstoffe:

Eine Beeinträchtigung der Menschen durch Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten.

##### Klimatische Belastung:

Da es sich hier um einen innerörtlichen Bereich handelt und die geplante Bebauung sich in Höhe und Umfang dem Vorhandenen anpasst, ist mit wesentlichen Beeinträchtigungen nicht zu rechnen.

##### Lichtimmissionen:

Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Zu den lichtemittierenden Anlagen zählen insbesondere Lichtquellen aller Art, wie z. B. die Scheinwerfer zur Beleuchtung von Sportstätten.

Emissionen solcher Art treten durch die Planung nicht auf.

##### Vorbelastung durch Luftschadstoffe:

Bei den vorhandenen Verkehrsbelastungen kann davon ausgegangen werden, dass die Grenzwerte für die Schadstoffkonzentration eingehalten werden und damit keine erhebliche Beeinträchtigung auftritt.

Während der Bauphase kann es zu temporären Emissionen kommen. Diese sind nach Maßgabe des Brandenburgischen Landesimmissionsschutzgesetz (LimSchG), der Richtlinie der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV) und der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm- Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) zu mindern.

Die baubedingten temporären Emissionen sind bei fach- und sachgerechter Ausführung als verträglich einzustufen.

#### **6.4.2. Schutzgut biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen)**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

##### **6.4.2.1 Schutzgut Tiere**

Durch die Planung erfolgt eine geringe bis mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere.

### 6.4.3.2 Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzausweisungen nach den §§ 23 (NSG), 26 (LSG) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie im Verfahren befindlicher bzw. geplanter Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Eine Betroffenheit von europäischer Schutzgebieten gemäß § 32 BNatSchG ist ausgeschlossen.

Eine detaillierte Kartierung der Biotope erfolgte unter dem Punkt 6.2.2

### 6.4.4 Schutzgut Boden / Fläche

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind der Verlust aller Bodenfunktionen auf den neu zu versiegelnden Flächen, die Beeinträchtigung empfindlicher Böden durch Verdichtung, Umlagerung, Veränderung des Bodenaufbaus insbesondere während der Bauphase und die Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes sowie der Filtereigenschaften des Bodens.

Durch die mit den geplanten Festsetzungen ermöglichte Neubebauung werden neue Flächen versiegelt.

Soweit Boden neuversiegelt wird, ist der Eingriff gemäß § 14 BNatSchG zu kompensieren.

Teilgebiet	Größe in m <sup>2</sup>	GRZ	Summe GRZ und Zuschlag (50%)	Zulässige Versiegelung in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	14.863	0,25	0,125	5.574
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischfläche	2.774			2.774
<b>Gesamtfläche</b>	<b>17.637 m<sup>2</sup></b>			<b>8.348 m<sup>2</sup></b>

Die zulässige Versiegelung beläuft sich auf ca. 7.516 m<sup>2</sup>.

Die zulässige **anrechenbare Versiegelung** nach Berücksichtigung der Minderungsmaßnahme (M1) beläuft sich auf **ca. 7.052 m<sup>2</sup>** (Quelle: GUP, Dr. Glöss Umweltplanung – Überschlagn Grünorderischer Fachbeitrag – Bebauungsplan Zossen „Wohngebiet Glienicker Straße – 1.BA“, Seite 9).

Zur Herstellung der geplanten öffentlichen Straßen, Parkplätze, Grundstückszufahrten, Stellplätze und Zuwegungen sind die Festsetzungen der Maßnahmen anzuwenden.

Die Maßnahme dient zum Schutz des Bodens und der Natur (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

### 6.4.5 Schutzgut Wasser

Die Grundwasserneubildung wird als Folge der erforderlichen zusätzlichen Versiegelung von Flächen reduziert.

Während der Bauphase kann es durch wassergefährdende Stoffe zu Verunreinigungen des Grundwassers kommen. Dies ist durch entsprechende Maßnahmen gemäß § 1 BbgWG und § 5 Abs. 1 WHG zu vermeiden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht.

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

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB auch dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz. Bei der Prüfung des damit angesprochenen Aspekts geht es nicht um die Auswirkungen des konkreten Bauleitplans auf den allgemeinen Klimaschutz, die für sich genommen nicht messbar sind. Vielmehr geht es darum, dass insbesondere auf der Ebene des Bebauungsplanes die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie auch durch geeignete Festsetzungen unterstützt werden kann.

Erhebliche Auswirkungen durch die geplante Bebauung auf die Belüftung des Ortsbereiches sind nicht zu erwarten. Somit sind konkrete Maßnahmen bezüglich des Klimaschutzes nicht erforderlich.

#### **6.4.7 Schutzgut Landschaft**

Durch die Bebauung erfolgt eine Veränderung des Landschaftsbildes, die aber nicht als Beeinträchtigung einzustufen ist.

#### **6.4.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter im Sinne des Umweltrechts sind nicht betroffen.

#### **6.4.9 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie geschützte Gebiete im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Die FFH-Gebiete wurden am 13. März 2002 beziehungsweise am 19. Oktober 2005 im Amtsblatt für Brandenburg veröffentlicht.

Mit Inkrafttreten des brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNat-SchAG) vom 1. Juni 2013 sind alle Europäischen Vogelschutzgebiete im Land Brandenburg durch Gesetz oder Verordnung geschützt.

Das Plangebiet berührt kein FFH Gebiete. Die am nächsten liegenden FFH Gebiete sind das Gebiet „Dünen Dabendorf“ und „Umgebung Prierowsee“.

Vom Land Brandenburg wurden Vogelschutzgebiete (SPA) benannt, die Artikel 4 Absatz 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie entsprechen. Für den Raum Zossen GT Dabendorf wurden keine Vogelschutzgebiete gemeldet.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten (LSG).

Das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ liegt ca. 180 m südwestlich des Geltungsbereichs.

Da das Plangebiet einige Kilometer entfernt von den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung entfernt liegt, ist eine Beeinträchtigung der o.g. Schutzgebiete nicht zu erwarten. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **6.4.10 Zusammengefasste Umwelteinwirkungen**

In der folgenden Tabelle werden die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange zusammenfassend dargestellt und bewertet:

Umweltbelang	Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Immissionsbelastung der umliegenden Wohnnutzung durch Verkehrslärm</li> <li>- Immissionsbelastung durch Geruch</li> <li>- Verlust/ Neugliederung der Struktur des Erholungsraumes</li> </ul>	-- -- --
Tiere/Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von Lebensraum Ackerbrache</li> <li>- Beeinträchtigung von Biotopkomplexen und funktionalen Zusammenhängen</li> <li>- Entwicklung neuer Lebensräume durch Grüngestaltung</li> </ul>	-- -- +
Boden/Flächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Grundwasser, Oberflächenwasserretention)</li> <li>- Verlust bisheriger Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelung</li> <li>- Beeinträchtigung empfindlicher Böden durch Verdichtung, Umlagerung, Veränderung des Bodenaufbaus insbesondere während der Bauphase</li> </ul>	■ ■ ■
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate</li> <li>- Minderung durch Versickerung auf dem Grundstück</li> </ul>	■ ■
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung</li> <li>- Geplante Bepflanzungen erfüllen klimatisch ausgleichende Funktionen</li> </ul>	-- ■
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veränderung des Orts- u. Landschaftsbildes durch weitere bauliche Überprägung</li> <li>- Entwicklung von Gehölzstrukturen zur inneren Durchgrünung und besseren Einpassung des B-Plangebietes in den Landschaftsraum</li> </ul>	■ +
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kultur- und Sachgüter von Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorhanden</li> </ul>	--
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodenversiegelung</li> <li>- geringere Grundwasserneubildungsrate</li> <li>- Bodenbeeinflussung</li> <li>- Lebensraumverlust, Veränderung Mikroklima</li> </ul>	-- --
<p>■■ erheblich   ■ weniger erheblich   -- nicht erheblich   + Minimierung</p>		

Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit ergeben sich vor allem durch den Verlust von Boden und die Beeinträchtigung während der Bauarbeiten.

### 6.5 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß §15 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichsmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren (§6 BbgNatSchAG). Hierfür steht eine Reihe von Maßnahmen zur Verfügung, die z. T. zur Übernahme als Festsetzungen im Bebauungsplan vorgeschlagen werden.

Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine nachhaltige oder erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt. Die Maßnahmen greifen mit dem Beginn des Eingriffs bzw. mit der erteilten Baugenehmigung.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Verbesserung und Sicherung von Fauna und Flora
- Ausgleich der Versiegelung durch Entsiegelung von Flächen,
- Ausgleich der Versiegelung durch Pflanzungen von kleinkronigen Laubbäumen auf öffentlichen Straßen
- Ausgleich der Versiegelung durch Pflanzungen von Hochstämmen auf Baugrundstücken

### 6.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung

Die Vermeidung von Eingriffen lässt sich auf der Ebene des Bebauungsplanes im Wesentlichen durch alternative Plankonzepte erreichen. Im Planverfahren wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan im Hinblick auf folgende Vermeidungsmaßnahmen angepasst:

#### Vermeidung von Emissionen

Bei Einhaltung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist möglich.

#### Übersicht der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Maßnahmen-Nr.	Kurzbeschreibung der Maßnahme	Umfang	Zeitpunkt
V1	Schutz und Sicherung von Böden sowie Grund- und Oberflächenwasser während der Baudurchführung, Wiederverwendung des Oberbodens	nicht quantifizierbar	während der Baumaßnahmen
V2	Bauzeitenreglung	nicht quantifizierbar	vor und während der Baumaßnahmen
M1	Minderung / Vermeidung von Beeinträchtigungen der Böden und Wasserfunktion	2.010 m <sup>2</sup> (öff. Straße, Parkplätze) und ca. 929 m <sup>2</sup> übrige Befestigungen auf privaten Grundstücksflächen	während und nach der Baumaßnahme

#### Vermeidung der baubedingten Beeinträchtigungen durch:

V1 Schutz und Sicherung von Böden sowie Grund- und Oberflächenwasser während der Baudurchführung, Wiederverwendung des Oberbodens

- Auf der Baustelle ist ein sachgerechter Umgang mit Betriebsstoffen zu gewährleisten. Es erfolgt eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen und Baustoffen. Eine Lagerung von boden- und wassergefährdenden Stoffen ist zu vermeiden.
- Die belebte obere Bodenschicht stellt ein besonderes Schutzgut dar. Die Vermeidungsmaßnahme dient dazu, den Oberboden zu sichern und wieder zu verwenden bzw. gegebenenfalls überschüssige, abzutransportieren Oberboden für den Naturhaushalt zu erhalten.



- Die Zwischenlagerung des Oberbodens erfolgt, soweit vorhanden, fachgerecht. Es darf keine Vermischung mit bodenfremden Stoffen erfolgen. Es erfolgt eine geordnete Lagerung des wieder zu verwendenden Oberbodens in Bodenmieten. Bei längerer Lagerung ist zum Schutz vor Erosion eine Zwischenbegrünung vorzunehmen (vgl. DIN 18915).

#### 6.5.1.1. Erforderliche Maßnahmen zum Schutz und zur Vermeidung für die europarechtlich geschützten Arten

Nach dem Überschlag zum Grünorderischen Fachbeitrag Bebauungsplan „Wohngebiet Glienicker Straße – 1.BA“ (GUP, Dr. Glöss Umweltplanung) müssen folgende Maßnahmen zum Schutz und zur Vermeidung durchgeführt werden, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen.

#### V2 Bauzeitenreglung

- Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 (1) 1 BNatSchG (baubedingte Tötung/Verletzung von Individuen) wird eine mit den ökologischen Erfordernissen der Fauna abgestimmte Terminierung des Vorhabens festgelegt. Das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann so wirksam verhindert werden.

Tabelle: Tierartenbezogene Maßnahmen des Bauzeitenmanagements

Quelle: – Überschlag Grünorderischer Fachbeitrag – Bebauungsplan Zossen „Wohngebiet Glienicker Straße – 1.BA“, Seite 7

Art / Artengruppe	Zugriffsverbot	Bauzeitenbeschränkung/ Maßnahmen	Bereich
ungefährdete Offenlandbrüter	Tötungsverbot	<b>Baumfällung und Gehölzrodungen</b> nur im Zeitraum von <b>01.10. bis 28.02.</b>  <b>Beseitigung Oberbodenvegetation</b> nur im Zeitraum von <b>01.09. bis 28.02.</b>	gesamter Baubereich
ungefährdete gehölzbewohnende Höhlen- und Nischenbrüter	Tötungsverbot	<b>Baumfällung und Gehölzrodungen</b> nur im Zeitraum von <b>01.10. bis 28.02.</b>  <b>Beseitigung Oberbodenvegetation</b> nur im Zeitraum von <b>01.09. bis 28.02.</b>	gesamter Baubereich
ungefährdete gehölzbewohnende Frei- oder Bodenbrüter	Tötungsverbot	<b>Baumfällung und Gehölzrodungen</b> nur im Zeitraum von <b>01.10. bis 28.02.</b>  <b>Beseitigung Oberbodenvegetation</b> nur im Zeitraum von <b>01.09. bis 28.02.</b>	gesamter Baubereich

#### Minderung der anlagebedingten Beeinträchtigungen durch:

##### M1 Verminderung von Beeinträchtigungen der Boden- und Wasserfunktionen

- Als Befestigung der privaten Grundstückszufahrten, Stellplätze, Zuwegungen, Zugänge und nicht überdachte Terrassen/ Carports im Geltungsbereich sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung (großfugige Pflasterbeläge aus natur-, Klinker- und/ oder farbigem Betonpflaster oder – platten, Rasenpflaster, Rasengit-

tersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke o.ä.) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Mit der Festsetzung zur Verwendung offener Beläge wird eine Minderung der versiegelten Fläche erreicht.

Des Weiteren wird durch diese Befestigungsart die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in die anstehenden Bodenschichten und den Grundwasserleiter gefördert und die Grundwasserneubildung begünstigt.

### **6.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen**

#### **Schutzgut Mensch**

Für das Schutzgut Mensch treten keine erheblichen Beeinträchtigungen ein.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Für Tiere und Pflanzen ergeben sich unvermeidbare Auswirkungen durch den Verlust von unversiegelten Flächen.

Sie können durch den Erhalt von Bäumen und Gehölzen sowie die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern reduziert werden.

#### **Boden**

Die Eingriffe in den Boden werden durch die Minimierung der Versiegelung durch Verwendung offener Beläge geringfügig gemindert.

#### **Wasser**

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Grundwasser können durch die Minimierung der Versiegelung und die angestrebte Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken (je nach Möglichkeit) vermieden werden.

#### **Klima/Luft**

Durch Gehölzpflanzungen und Minimierung der Versiegelung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten.

#### **Landschaft**

Durch die Planung erfolgt keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die zu erwartenden Gebäude fügen sich in das Bild der umgebenden Bebauung ein.

### **6.5.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Die unvermeidbaren negativen Auswirkungen werden im Plangebiet ausgeglichen.

#### Ausgleichsbedarf (A1-A3):

Es sind unter Anwendung der unter dem Schutzgut Boden ermittelten Kompensationsbedarfs sind auf den Baugrundstücken je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je ein standortheimischer Baum bzw. ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Bei 18 geplanten Baugrundstücken mit jeweils 750 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße sind insgesamt 54 Bäume zu pflanzen.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (M) sind je 100 m<sup>2</sup> dieser Verkehrsfläche 2 kleinkronige Laubbäume zu pflanzen. Auf der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche von insgesamt 2.774 m<sup>2</sup> werden demzufolge insgesamt 56 Bäume gepflanzt.

Für den erforderlichen Ausgleich dienen die Pflanzfestsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches.

Nach dem Rückbau und Entsiegelung der Bestands-Zufahrt, sind die Böden tiefgründig zu lockern und mit Oberboden anzudecken. Danach geht die Flächennutzung in die nicht-überbaubare Grundstücksfläche / private Grünfläche über.

Die bereits umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich werden für die Ermittlung des Ausgleiches außerhalb des Plangebiets berücksichtigt.

#### Begründung:

Diese Pflanzfestsetzungen tragen zur generellen Verbesserung von Natur und Landschaft im Plangebiet bei. Die Begrünung mindert die hohe Absorption der Sonnenstrahlen. Die Pflanzung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen schafft neue Lebensräume für die Tierwelt und hilft diese zu sichern.

Die Ausgleichsmaßnahmen finden innerhalb des Geltungsbereichs statt, um die Eigentümer nicht unverhältnismäßig in der Nutzung des Grundstücks einzuschränken. Die Größenordnung der Anteile der einzelnen Grundstücke und der Anteil für die Straßen wird ermittelt.

Bei notwendiger Fällung wird der Ersatz für die unter der Baumschutzverordnung (Baum SchVO TF) fallenden Bäume ermittelt.

#### Ersatzzahlung (KV)

Eine Ersatzzahlung ist gemäß § 15 Abs. 6 BNatSchG zu leisten, wenn die Beeinträchtigungen nicht oder nicht vollständig ausgleichbar oder in sonstiger Weise kompensierbar sind und der Eingriff nach § 12 Abs. 3 BbgNatSchG zulässig ist (HVE 2009).

Gemäß § 6 Brandenburger Naturschutzausführungsgesetz soll abweichend von § 15 Absatz 6 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes eine Ersatzzahlung auch geleistet werden, wenn durch die Verwendung der Ersatzzahlung nach Satz 2 und 3 eine Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes mit gleichen Aufwendungen besser verwirklicht werden kann als durch Ausgleich oder Ersatz der Beeinträchtigung nach § 15 Absatz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes. Die Ersatzzahlung soll nach Möglichkeit im Gebiet des betroffenen Landkreises oder der kreisfreien Stadt, ansonsten im betroffenen Naturraum verwendet werden.

Für die Beeinträchtigung von Böden durch Neuversiegelung werden die Kosten der erforderlichen Entsiegelung zugrunde gelegt. Diese betragen 10,00 € pro m<sup>2</sup>.

Die Neuversiegelung von Böden ist gemäß den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE 2009) vorrangig durch Entsiegelungen in mindestens gleichem Umfang auszugleichen. Für Böden allgemeiner Bedeutung gilt ein Kompensationsverhältnis von 1:1.

Durch das Vorhaben ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 1.535 m<sup>2</sup>. Als Ersatzzahlung für Entsiegelungsmaßnahmen im gleichen Umfang werden 15.350 € veranschlagt.

### 6.5.4 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

In den nachfolgenden Tabellen ist die Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung zu den Schutzgütern des Naturschutzes dargestellt:

<b>Schutzgut Boden</b>		
Art des Eingriffs	betroffene Fläche	Maßnahmen zur Minderung/Ausgleich
Verdichtung des Bodens während der Bauphase	alle Baugrundstücke	Minderung durch Maßnahmen zur Bodenlockerung nach Fertigstellung der Baumaßnahmen
Bodenversiegelung durch Bebauung sowie Zuwegungen, Stellplätze und Straßenbau	Im Geltungsbereich	<p>Ausgleichmaßnahmen durch nachfolgende Festsetzungen:</p> <p>A1 Die vorhandene Versiegelung (Zufahrt Glienicker Straße) beträgt 17 m<sup>2</sup>. Die Zufahrt ist zu entsiegeln. Nach dem Rückbau sind die Böden tiefgründig zu lockern und mit Oberboden anzudecken. Danach geht die Flächennutzung in die nicht überbaubare Grundstücksfläche/ private Grünfläche über.</p> <p>A2 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (M) sind je 100 m<sup>2</sup> dieser Verkehrsfläche 2 kleinkronige Laubbäume zu pflanzen. Auf der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche von insgesamt 2.774 m<sup>2</sup> werden demzufolge insgesamt 56 Bäume gepflanzt.</p> <p>A3 Auf den Baugrundstücken sind je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je ein standortheimischer Baum bzw. ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Bei 18 geplanten Baugrundstücken mit jeweils mindestens 750 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße sind insgesamt 54 Bäume zu pflanzen.</p>
<p><b>Bilanz:</b> Durch die o. g. Maßnahmen zur Minderung zum Ausgleich wird ein Ausgleich des Eingriffs erzielt.</p>		

<b>Schutzgut Wasser</b>		
Art des Eingriffs	betroffene Fläche	Maßnahmen zur Minderung/Ausgleich
Verlust der Grundwasseranreicherungsfunction durch Bodenversiegelung	Im Geltungsbe- reich	1. Verwendung wasserteildurchlässiger Beläge zur Befestigung der Flächen für Stellplätze und Zufahrten im Allgemeinen Wohngebiet. Herstellung öffentliche Straßen und Parkplätze in Pflasterbauweise.
Bilanz: Da das Niederschlagswasser im Plangebiet verbleibt, wird der Eingriff als ausgeglichen angesehen.		

<b>Schutzgut Klima/Luft</b>		
Art des Eingriffs	betroffene Fläche	Maßnahmen zur Minderung/Ausgleich
Baubedingte Emissionen von Lärm, Staub und Abgasen		Minderung, da nur zeitlich begrenzte Auswirkung
Bodenversiegelung wirkt sich ungünstig auf das Kleinklima aus	Im Geltungsbe- reich	Durch die lockere Bebauung und die Begrünung der Gärten ergeben sich keine Auswirkungen auf das Kleinklima.
Bilanz: Es verbleibt nach Durchführung o. g. Maßnahmen kein Defizit. Der Eingriff gilt als ausgeglichen.		

<b>Schutzgut Arten und Biotope</b>		
Fazit: Nach Durchführung aller Maßnahmen kein Defizit. Der Eingriff gilt als ausgeglichen.		

<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>		
Art des Eingriffs	betroffene Fläche	Maßnahmen zur Minderung/Ausgleich
Errichtung von zusätzlichen Baukörpern		Durch die Neugliederung des Plangebietes erfolgt kein wesentlicher Eingriff in das Landschaftsbild. Es sind keine wertvollen und im Gebiet markanten Bäume betroffen.
Bilanz: Keine negative Beeinflussung des Landschaftsbildes.		

In den nachfolgenden Tabellen ist die Gegenüberstellung Eingriff- und Kompensationsermittlung dargestellt:

Tabelle: Gegenüberstellung Eingriff und Kompensation

Quelle: Umweltplanung – Überschlagn Grünorderischer Fachbeitrag – Bebauungsplan Zossen „Wohngebiet Glienicker Straße – 1.BA“, Seite 11

Konflikt	Umfang	Kompensationsfaktor	Maßnahmen		Umfang
			Nr.	Bezeichnung	
<b>Schutzgut Boden</b>					
Versiegelung Allgemeines Wohngebiet  (14.863 m <sup>2</sup> , davon maximal überbaubare Grundstücksfläche mit Nebenflächen 5.574 m <sup>2</sup> )	Nach Anrechnung M1 5.110 m <sup>2</sup>	1:1	A1	Entsiegelung	17 m <sup>2</sup>
		1 Hochstamm je 50 m <sup>2</sup>	A2	Pflanzungen von kleinkronigen Laubbäumen auf öffentlicher Verkehrsfläche	17 Stk. von insgesamt 56 Stk.
		1 Hochstamm je 50 m <sup>2</sup>	A3	Pflanzungen von Hochstämmen auf Baugrundstücken	54 Stk.
		10€/m <sup>2</sup>	-	Ersatzzahlung	15.350 €
Versiegelung öffentlicher Verkehrsflächen (2.774 m <sup>2</sup> )	Nach Anrechnung M1 1.942 m <sup>2</sup>	1 Hochstamm je 50 m <sup>2</sup>	A2	Pflanzungen von kleinkronigen Laubbäumen auf öffentlicher Verkehrsfläche	39 Stk. von insgesamt 56 Stk.
<b>Schutzgut Biotop</b>					
Inanspruchnahme von Biotopen (17.637 m <sup>2</sup> )	Nach Berücksichtigung der entstehenden Gärten 8.110 m <sup>2</sup>	multifunktional	A1	Entsiegelung	17 m <sup>2</sup>
			A2	Pflanzungen von kleinkronigen Laubbäumen auf öffentlicher Verkehrsfläche	56 Stk.
			A3	Pflanzungen von Hochstämmen auf Baugrundstücken	54 Stk.

## 6.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Zu den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsziele gab es keine Alternativen. In der Umgebung des Plangebiets ist die Nutzungsart Wohnen vorherrschend. In der Stadt Zossen sind sicherlich weitere potentielle Bauflächen vorhanden. Deren Verfügbarkeit für eine Überplanung ist aber nicht gegeben.

## 6.7 Anfälligkeiten des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Eine Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen ist kaum zu erwarten. Das Plangebiet liegt abseits von Oberflächengewässern, die Überschwemmungen auslösen. Eine Unwetteranfälligkeit ist im Rahmen des allgemeinen Wetters gegeben. Von der Richtlinie 96/82/EG des Rates der Europäischen Gemeinschaft vom 9.12.1996 zur Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen, betreffende Betriebe befinden sich nicht in einem kritischen Abstand zum Plangebiet.

## 6.8 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Der Kontrolle der Umsetzung der Maßnahmen obliegt der Stadt Zossen mit der fachlichen Unterstützung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow- Fläming.

Die Prüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bzw. der Einhaltung der Baugrenzen erfolgt im jeweiligen Bauantragsverfahren zu den Bauvorhaben.

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

### **6.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit dem Bebauungsplan „Wohngebiet Glienicker Straße – 1. BA“ werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern auf ca. 18 Grundstücken. Die äußere Erschließung erfolgt über die östlich liegende vorhandene „Glienicker Straße“ sowie über die geplante Ringstraße im Geltungsbereich entlang des Flurstücks 3 (Flur 3). Die medienseitige Erschließung erfolgt ebenfalls von Osten über die bestehende Straße sowie über die geplante Ringstraße.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu mildern bzw. auszugleichen wurden Festsetzungen getroffen.

Insgesamt ist daher festzustellen, dass das Vorhaben bei Berücksichtigung der oben genannten Punkte **nicht** den Zielen nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch widerspricht.

### **6.9 Verwendete technische Verfahren und mögliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

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

### Anlage 1: Eigentümerliste entsprechend Vermessungsplan

<b>Flur</b>	<b>Flurstück (Teilfläche)</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Eigentümer</b>
2	314	2.253	privat
3	2	2.426	privat
3	3	6.082	Stadt Zossen
3	4	6.876	privat
		<b>17.637</b>	