

**STADT ZOSSEN****BESCHLUSS-NR. 117/21****VORLAGE****öffentlich**von: **Bauamt**

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

für

<b>Beratungsfolge:</b>				
<b>Gremium</b>	<b>Datum Sitzung</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Abstimmung (J/N/E)</b>	<b>TOP</b>
<b>Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen</b>	<b>29.09.2021</b>	<b>Beratung und Empfehlung</b>		<b>Ö</b>
<b>Ortsbeirat Glienick</b>	<b>05.10.2021</b>	<b>Anhörung und Stellungnahme</b>		<b>Ö</b>
<b>Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen</b>	<b>03.11.2021</b>	<b>Entscheidung</b>		<b>Ö</b>

**Betreff:****Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "An der Trebbiner Landstraße" in Werben****Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. Den Bebauungsplan „An der Trebbiner Landstraße“ gemäß § 10 BauGB als Satzung. Bestandteil der Satzung ist die Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und
2. die Billigung der Begründung zum Bebauungsplan in der vorliegenden Form.

**Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf**

  X   besteht nicht        besteht für

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

### **Begründung:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die aus der frühzeitigen, der förmlichen sowie aus der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden miteinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis spiegelt sich in den vorliegenden Unterlagen wieder.

### **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:**

- Planzeichnung
- Begründung
- Umweltbericht mit Anlagen



# Bebauungsplan „An der Trebbiner Landstraße“ Werben

## **Beschlußfassung**

STADT ZOSSEN  
LANDKREIS TELTOW-FLÄMING

## Begründung und Planfassung

BEARBEITUNG: Stantec Ingenieurbüro GmbH  
Berliner Str. 69  
14467 Potsdam  
Tel.: 0331 / 23530399

Stand: 15. September 2021

## Inhalt

1	Vorbemerkungen .....	4
1.1	Planungsanlass .....	4
1.2	Erforderlichkeit .....	4
1.3	Planungsablauf .....	5
1.4	Übergeordnete Planungen .....	7
1.4.1	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung .....	7
1.4.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	8
1.4.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	9
2	Angaben zum Plangebiet.....	9
2.1	Lage und Größe des Plangebietes.....	9
2.2	Umgebungsstruktur.....	10
2.3	Beschreibung des Plangebietes .....	11
3	Planinhalt .....	11
3.1	Städtebauliches Konzept .....	11
3.2	Art der baulichen Nutzung.....	13
3.3	Maß der Baulichen Nutzung.....	13
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	13
3.5	Straßenverkehrsflächen .....	14
3.6	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft .....	15
3.6.1	Bestandsbewertung .....	15
3.6.2	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	16
3.6.3	Kompensationsmaßnahmen .....	17
3.6.4	Denkmal- und Bodendenkmalpflege .....	17
3.7	Lärmschutz .....	17
3.8	Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte .....	18
3.8.1	Flächenbilanz.....	18
3.8.2	Auswirkungen auf den Stadthaushalt.....	18
3.9	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger.....	18
3.9.1	Frühzeitige Beteiligung der Bürger.....	18
3.9.2	Frühzeitige Beteiligung der TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB .....	18
3.9.3	Offenlage des Entwurfes des Bebauungsplanes und parallele Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger im Juni/ Juli 2020 .....	18
3.9.4	2. Offenlage und Beteiligung der TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	19
3.10	Rechtsgrundlagen.....	19
3.11	Quellen .....	20

4	Umweltbericht.....	20
4.1	Einleitung.....	20
4.1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	21
4.1.2	Für die Umweltprüfung relevante übergeordnete Planungen.....	21
	Flächennutzungsplan (Planungsstand: Genehmigung 13. September 2018).....	23
4.1.3	Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze .....	25
4.2	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft.....	25
4.2.1	Auswirkung auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Schutzgebiete.....	25
4.2.2	Naturräumliche Lage.....	26
4.2.3	Schutzgut Fläche, Boden .....	26
4.2.4	Schutzgut Klima, Luft .....	27
4.2.5	Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung, Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung .....	27
4.2.6	Schutzgut Kultur und Sachgüter.....	28
4.2.7	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie Wald .....	28
4.3	Prognose, Konflikte .....	33
4.3.1	Schutzgut Fläche, Boden .....	34
4.3.2	Schutzgut Wasser.....	34
4.3.3	Schutzgut Klima .....	35
4.3.4	Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung, Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung .....	36
4.3.5	Schutzgut Kultur und Sachgüter.....	37
4.3.6	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften .....	37
4.3.7	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.....	38
4.4	Eingriffsregelung .....	39
4.4.1	Eingriffe im Bereich des Plangebietes .....	39
4.4.2	Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen.....	41
4.4.3	Grünordnerische Festsetzungen .....	43
4.4.4	Kompensationsmaßnahmen .....	46
	Kompensationsmaßnahmen für die Waldinanspruchnahme: .....	47
4.5	Zusätzliche Angaben.....	56
4.5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	56
4.5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	56
4.5.3	Erforderliche Fachgutachten .....	56
4.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	57
4.7	Rechtsgrundlagen, Literatur, Anlagen des Umweltberichts .....	58
	Anlagen.....	60

# **1 Vorbemerkungen**

## **1.1 Planungsanlass**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Trebbiner Landstraße“ ist die Absicht der Stadt Zossen, genannte Flächen städtebaulich zu entwickeln, um den örtlichen Bedarf an Wohnraum nachkommen zu können.

Die Bevölkerungsvorausschätzung für Zossen geht von einem 5,2%igen Zuwachs im Zeitraum 2013 bis 2030 aus. Somit hat die Stadt Zossen frühzeitig begonnen, potenzielle Ressourcen zu identifizieren, um sie bei entsprechender Eignung, als Wohnbauland im Flächennutzungsplan zu sichern und damit eine geordnete Entwicklung der Stadt voranzutreiben. Bei der Suche nach Bauland stellte sich heraus, dass der Bedarf an Wohnraum nicht allein in Zossen selbst bedient werden kann, sondern auch in den Gemeinden der Stadt Flächen zur Verfügung gestellt werden müssen. Wichtige Kriterien für die Eignung dieser Flächen als Wohnbauland waren dabei, die Siedlungsflächen der Gemeinden nachzuverdichten, vorhandene Infrastruktur effektiv zu nutzen und der sparsame Umgang mit unbebauten Flächen.

Die zu überplanende Fläche im Ortsteil Glienick, Gemeindeteil Werben, erfüllt genannte Kriterien. Es handelt sich um günstig gelegenes Bauland im Ortsbereich, dessen Erschließung keine über den normalen Umfang hinausgehende Erschließungsaufwendungen erfordert. Zum einen grenzt das B-Plangebiet an zwei Ortsstraßen, die Potsdamer Straße und die Landesstraße L 792 - die Trebbiner Landstraße, an welche die Anbindung und Erschließung erfolgt. Hierdurch ist die Flächeninanspruchnahme für erschließende Verkehrsanlagen minimal. Zu anderen arrondiert das geplante Gebiet die Siedlungsstruktur im Bereich der Ortsdurchfahrt und korrigiert damit einen städtebaulichen Missstand.

Am 07.10.2015 wurde hierzu ein Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

## **1.2 Erforderlichkeit**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO lässt sich unter Heranziehung der Paragraphen 34 oder 35 BauGB nicht begründen, so dass sich die Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens ergibt.

Neben neuer Wohnbauflächen mit ausgewiesenem Privatgrün zur Gartennutzung soll die zur Erschließung dieser Wohnbauflächen erforderliche Anwohnerstraße als private Straße festgesetzt werden.

Die Festsetzung dieser Flächen und die dadurch eintretende Inanspruchnahme von bisher unbebauten Grünflächen erfordert für den sich daraus ergebenden Eingriff in Natur und Landschaft die Festlegung von Ersatz- und Ausgleichmaßnahmen.

### **1.3 Planungsablauf**

Am 07.10.2015 erfolgte der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung.

2016 wurden ein städtebauliches Konzept und ein B-Plan-Vorentwurf entwickelt. Dabei fanden die Ergebnisse aus Artenschutzbeitrag und Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen Berücksichtigung.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes vom 31.01.2017 bis zum 14.02.2017 in den Räumen des Rathauses, nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.1 vom 23.01.2017.

Mit Schreiben vom 16.05.2017 wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahmen zum Vorentwurf wurden abgewägt und berücksichtigt. Mit einzelnen Behörden, wie der Unteren Naturschutzbehörde, dem Landesbetrieb Straßenwesen und der unteren Forstbehörde fanden Abstimmungen und Ortstermine statt, deren Ergebnisse in den Entwurf des Bebauungsplans einfließen.

Die Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans, mit Stand Februar 2020, erfolgte durch die öffentliche Auslegung vom 23.06.2020 bis zum 24.07.2020 in den Räumen des Rathauses, nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.7 vom 15.06.2020.

Die Stellungnahmen zum Entwurf wurden erneut abgewogen und berücksichtigt. Aufgrund der Stellungnahme der Oberförsterei Wünsdorf und der Unteren Naturschutzbehörde wurde der Entschluss gefasst, den vorliegenden Entwurf einschließlich Umweltbericht, zu überarbeiten und dabei auch zum forstrechtlich qualifizierten Bebauungsplan aufzuwerten, um ihn dann erneut in die 2. öffentliche Auslage und Trägerbeteiligung zu bringen.

Grundlage der Aufwertung ist die Integration des Prozedere zur forstrechtlichen Qualifizierung in den B-Plan-Entwurf, als separate Anlage, mit

- Dem Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Entwicklungsträger und der Stadt Zossen unter Mitzeichnung der unteren Forstbehörde, Oberförsterei Wünsdorf, zur Sicherung der Kompensation der Waldflächeninanspruchnahme durch Erstaufforstung und Bepflanzung einer Kalamitätsfläche in den Gemarkungen Glienick und Holbeck, Dieser Städtebauliche Vertrag sichert die Umsetzung der erforderlichen, detailliert beschriebenen Kompensationsmaßnahmen, deren dingliche Sicherung über zwei

Dienstleistungsverträge und entspricht den Anforderungen des Gemeinsamen Erlasses der Ministerien von 2008.

Da auch nicht alle Kompensationen zur Inanspruchnahme der Grünflächen innerhalb des B-Plangebietes festgelegt werden konnten, wurden diese weiteren Maßnahmen in einem weiteren Vertrag gesichert, mit

- Dem Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Entwicklungsträger und der Stadt Zossen unter Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde zur Sicherung der Kompensation der Grünflächeninanspruchnahme und Versiegelung durch Umwandlung von Acker in Grünland und Entsiegelung in der Gemarkungen Saalow. Dieser Städtebauliche Vertrag sichert die Umsetzung der erforderlichen, detailliert beschriebenen Kompensationsmaßnahmen und deren dingliche Sicherung über einem Dienstleistungsvertrag.

Die Bürgerbeteiligung zum 2. Entwurf des Bebauungsplans, mit Stand 25.März 2021, erfolgte durch die öffentliche Auslegung vom 17.06.2021 bis zum 19.07.2021 in den Räumen des Rathauses, nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.8 vom 08.06.2021.

Die Stellungnahmen zum 2. Entwurf wurden erneut abgewogen und berücksichtigt. Während viele Träger öffentlicher Belange Hinweise gaben oder auf frühere Stellungnahmen verwiesen, stellte die Oberförsterei Wünsdorf in ihrer Stellungnahme fest, dass eine der vertraglich gesicherten Ersatzmaßnahmen nicht greift und damit ein Kompensationsdefizit besteht, somit dem 2.Entwurf nicht zugestimmt werden kann. Konkret ging es dabei um die Sicherung der Kompensation der Waldflächeninanspruchnahme durch Bepflanzung einer Kalamitätsfläche in den Gemarkung Holbeck. Die gegenständliche Fläche unterlag bereits der Waldeigenschaft, somit konnte keine neue Waldfläche geschaffen werden.

„...Sofern das Defizit von 1.731 m<sup>2</sup> durch eine entsprechende Erstaufforstungsmaßnahme ausgeglichen wird und die Angaben hierzu in der Planunterlage in Analogie zur Erstaufforstungsfläche in Glienick erfolgen, kann der Plan noch die forstrechtliche Qualifizierung erreichen,.....Unterstellt wird dabei auch, das die Sicherung der Maßnahme durch Abschluss des angepassten städtebaulichen Vertrages vor Satzungsbeschluss erfolgt.

Dem wurde gefolgt, indem die Erstaufforstungsfläche in Glienick um 1.731m<sup>2</sup> erweitert wurde und damit die vollständige Kompensation der Waldinanspruchnahme wieder nachgewiesen war. Die Untere Naturschutzbehörde stimmte der Erweiterung zu, so dass die Untere Forstbehörde diese mit Änderungsbescheid vom 15.09.2021 genehmigte. Die Genehmigung wie auch ein Nachtrag zum bestehenden Durchführungsvertrag mit dem Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V. wurden Teil des Städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Zossen.

## 1.4 Übergeordnete Planungen

### 1.4.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Am 01.07.2019 ist der neu aufgestellte Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kraft getreten. Diese Verordnung löst den bis dahin geltenden Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ab, der dem B-Plan-Vorentwurf zugrunde lag. Dabei weist der geltende Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) Zossen als "Mittelzentrum" aus. Gemäß dem Ziel Z 5.6 "Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung", Abs. 3 ist "... eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich..."

Dem Ziel Z 5.2 "Anschluss neuer Siedlungsflächen", Abs. 1.: "Neue Siedlungsflächen .... an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen".... folgt der aktuelle Flächennutzungsplan (2.Änderung) der Stadt Zossen. Mit dem dort dargestellten Siedlungsanschluss entspricht die Stadt Zossen den Erfordernissen der Raumordnung und legt damit die Grundlage für die Aufstellung des B-Plans.

Dies bestätigte auch die Gemeinsame Landesplanung auf Nachfrage, mit Ihrem Schreiben vom 23.Januar 2020. Demnach sind „... Für die Planung...folgende Ziele der Raumordnung maßgeblich:

- Ziel 3.6 Abs.1 LEP HR: Zossen ist Mittelzentrum im weiteren Metropolenraum.
- Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete
- Ziel 5.6 Abs. 2 und 3 LEP HR: Mittelzentren als Schwerpunkte der Siedlungsflächenentwicklung (quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus)

*Das Plangebiet ist im rechtswirksamen FNP der Stadt Zossen als Wohnbaufläche und private Grünfläche gekennzeichnet.*

*Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Zielen 3.6 Abs.1 und 5.6 Abs. 2 und 3 LEP HR.*

*Aufgrund der Ableitung der Planung aus dem seit 2018 rechtswirksamen FNP der Stadt Zossen, der einen Zusammenhang zwischen dem Plangebiet und bestehender Wohnsiedlungsfläche herstellt, ist eine Übereinstimmung der Planung mit dem Ziel 5.2 LEP HR zu konstatieren.“*

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020, Grundlage der bisherigen Planungen, ist mit Beschluss des 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts vom 21.03.2019 unwirksam geworden.

Somit können dessen Prämissen für die Beurteilung der vorliegenden Planungen nicht weiter herangezogen werden.

#### 1.4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Grundlage des Bebauungsplans ist die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen, welche mit Bescheid vom 13. September 2018 der höheren Verwaltungsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming genehmigt wurde.

Das B-Plangebiet ist hier Teil der östlich der Trebbiner Landstraße ausgewiesenen Wohn- und Grünfläche, südlich der Potsdamer Straße und wurde unter der laufenden Nr. 9 in der Begründung des FNP dargestellt. Die Stadt stellte dar, dass „...mit der geplanten Änderung von Acker- und privater Grünfläche in Wohnbaufläche ...die Erweiterung von Angebotsflächen sowie die Abrundung bzw. die Vervollständigung des dörflichen Charakters erreicht und somit die Zielsetzung der bedarfsgerechten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen erfüllt und dem Leitsatz, dass die Entwicklung der ländlichen Dörfer dem dortigen Gebietscharakter entsprechend gesichert und entwickelt wird...Zu dem soll östlich an der Erweiterungsfläche eine private Grünfläche entwickelt werden.“ Weiterhin wurde festgestellt, „...die Infrastruktur ist an dieser Stelle vorhanden (verkehrstechnische und mediale Erschließung). Dabei wird das Ziel des FNP, die bestehende Infrastruktur besser auszulasten und zugleich zusätzlichen Erschließungsaufwand zu begrenzen, erreicht. ...(die) erforderlichen Anpassungen bzw. Erweiterungen der vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung sind ebenfalls möglich...Aufgrund der besseren Ausnutzung der Infrastruktur und die damit verbundene Erweiterungsfläche (Lfd.-Nr. 9) wird die Ortschaft durch eine gewisse Arrondierung städtebaulich strukturiert und geordnet. Das Ortsbild erfährt dadurch eine Vervollständigung an Ortseingängen bzw. -ausgängen. Dementsprechend wären an allen Ortseingängen bzw. -ausgängen Werbens die städtebauliche Ordnung gegeben...“



*Auszug aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen*

Die Stellungnahmen der einzelnen Träger öffentlicher Belange zum FNP waren positiv.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming äußerte sich nicht, womit von einer Zustimmung ausgegangen wurde. Der Landesbetrieb für Forst Brandenburg bestätigte, dass die erforderliche Waldumwandlung des straßenbegleitenden Waldrandes genehmigungsfähig ist. Allerdings sollte die Bebauung „maximal“ bis an die Potsdamer Straße angrenzen.

Dem wurde mit dem FNP gefolgt. Darüber hinaus wurden bereits Flächen für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen mit dem Forstbetrieb abgestimmt. Sie befinden sich im östlichen Bereich des Flurstücks, außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind im Eingriffsgutachten des Umweltberichts ermittelt worden. Dabei werden die Ersatzmaßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Auch die Untere Naturschutzbehörde bescheinigte mit ihrer Stellungnahme vom 29.11.2013, dass der erforderliche Eingriff bedingt ausgleichbar wäre, „wenn die Allee an der Landstraße und der Waldrand an der südlichen Potsdamer Straße erhalten bleiben“.

Die UNB wollte einen „Konflikt mit dem besonderen Artenschutz“ nicht ausschließen, wegen des „potentiellen Vorkommens von Offenland- und Gebüschbrütern sowie Flugbahn Wildgänse“.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zossen wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 25. Juni 2018 beschlossen. Mit Bescheid vom 13. September 2018 genehmigte die höhere Verwaltungsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming den aktuellen Flächennutzungsplan.

Dabei wurde das B-Plangebiet in Werben „...östlich der Trebbiner Landstraße im Anschluß an den bestehenden Siedlungsbereich“ explizit, als Teil der 2. Änderungen, mit Umwandlung der „...Fläche für Landwirtschaft in Wohnbauflächen und private Grünfläche...“, genannt.

#### 1.4.3 Verbindliche Bauleitplanung

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

## 2 Angaben zum Plangebiet

### 2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Gemeindeteil Werben des Ortsteils Glienick der Stadt Zossen.

Der Geltungsbereich umfasst in Flur 1 der Gemarkung Glienicke die Flurstücke 122 und 123, ist 1,64 ha groß und wird von folgenden Flächen begrenzt:

Im Norden: durch die Potsdamer Straße

Im Osten: durch als Weideland genutzte Grünfläche

Im Süden: durch Brach-, Acker- und Gartenland

Im Westen: durch die Landesstraße L792, in der Ortslage als „Trebbiner Landstraße“ ausgewiesen

## **2.2 Umgebungsstruktur**

Werben hat sich zunächst an zwei Hauptstraßen entwickelt, entlang der von Osten nach Westen verlaufenden Dorfstraße und der in Nord-Süd-Achse liegenden Trebbiner Landstraße. Die Dorfstraße endet westlich der Ortsmitte, mit Einmündung in die Trebbiner Landstraße bzw. Landesstraße L 792. Mit Erschließungsstraßen, wie der Wohnau oder dem Dorfplatz, wurden weitere Dorf- und Wohnbauflächen erschlossen.

Das Plangebiet ist eine unbebaute landwirtschaftliche Grünfläche, mit Waldbestand im nördlichen Bereich und einen straßenbegleitenden Baumbestand. Es liegt nordwestlich der Grundstücke des Dorfkerns der Gemeinde Werben, direkt an der Trebbiner Landstraße, die hier beidseitig mit einer Reihe Alleebäume besäumt ist.

Durch die auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Plangebietes liegenden Wohngrundstücke westlich der Trebbiner Landstraße, ist bereits jetzt eine Siedlungsstruktur wahrnehmbar. Die Bebauung des B-Plangebiets auf der östlichen Seite wird die städtebauliche Struktur arrondieren, die Hauptstraße als solche erkennbar machen und die nördliche Ortsdurchfahrt der L 792 positiv prägen. Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Ortskerns, im nördlichen Bereich der Ortsdurchfahrt der Landesstraße.

Die Potsdamer Straße im Norden ist unbefestigt und wird hauptsächlich durch deren Anwohner östlich des Plangebiets genutzt. Nördlich von ihr befinden sich landwirtschaftlich genutzte Acker- bzw. Weideflächen.

Östlich des Plangebietes schließen zunächst Grünflächen an, die überwiegend als Weideland genutzt werden. Danach folgt erneut Wohnbebauung, die über den Lindenweg erschlossen ist, der an die Dorfstraße angebunden ist.

Südlich des Geltungsbereiches befinden sich zunächst eine kleine, überwiegend landwirtschaftlich genutzte, rd. 30m breite Flächen. Diese Fläche ist zusammen mit dem B-Plangebiet in der 2.Änderung

des Flächennutzungsplans für die weitere Entwicklung von Wohnbauland und Privatgrün gesichert worden. Entlang dieser südlichen Grenze verläuft der unbefestigte Werbener Feldweg, der die Gärten der Grundstücke des Ortskerns An der Dorfstraße rückwärtig erschließt.

## **2.3 Beschreibung des Plangebietes**

### *Reale Nutzung*

Innerhalb des Plangebietes gibt es vor allem im nordwestlichen Bereich, entlang der Potsdamer Straße und der Trebbiner Landstraße, einen straßenbegleitenden Waldrand. Dieser Bewuchs hat sich durch die geringfügige und zeitweilig fehlende landwirtschaftliche Nutzung des, vormals als Acker- und private Grünfläche genutzten Areal, sukzessiv entwickelt. Nach Auskunft der Forstbehörde ist die Fläche als Wald registriert. Die dargestellte Waldfläche geht in Strauchbestand mit Einzelbäumen über, ist dann im östlichen und südlichen Abschnitt durch Weideflächen und Einzelbäume z.B. Birke geprägt. Die Weideflächen werden für die Pferdehaltung genutzt.

An der Trebbiner Landstraße befinden sich beidseitig Baumreihen mit überwiegend Platanen, während die Potsdamer Straße mehrheitlich von Ahorn und Robinien geprägt ist.

Das Plangebiet ist relativ eben, ohne starke Höhenunterschiede und bewegt sich zwischen rd. 49,5 – 52,0 m DHHN 92.

Der Abstand der Alleebäume nimmt von Süden nach Norden ab.

### *Eigentumsverhältnisse*

Die Flurstücke 122 und 123, der Flur 1, der Gemarkung Glienick sind Privateigentum.

### *Altlasten*

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten bekannt

### *Erschließung*

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich von der Trebbiner Landstraße aus, die sich direkt mit ihrem Grünstreifen, an die westliche Grenze des Geltungsbereiches anschließt. Alle anderen Ver- und Entsorgungsanlagen befinden sich ebenfalls in der „Trebbiner Landstraße“ und werden von dort in das Plangebiet geführt.

## **3 Planinhalt**

### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Die Baufläche des Plangebiets wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Östlich diesem Wohnbauland schließt sich eine 50m breite „Private Grünfläche“ an. Sie ist zur Nutzung als Gartenland vorgesehen, wobei der 15m breite Streifen entlang der östlichen B-Plangrenze als Streuobstwiese festgesetzt wird und damit den Übergang zum vorhandenen Weide- und Grünland bildet.

Nördlich der festgesetzten Bau- und Privatgrünfläche, entlang der Potsdamer Straße wird ein 3 m bzw. 5m breiter Streifen, als private Grünflächen mit Bindungen zum Schutz und zur Erhaltung der straßenbegleitenden Baum- und Grünstreifen festgesetzt. Hiermit soll der vorhandene Baum- und Strauchbestand geschützt und gleichzeitig den vorhandenen Vogelarten Lebensraum geboten werden.

Eine weitere private Grünfläche wird entlang der Alleebaumreihe „An der Trebbiner Landstraße“, nördlich der geplanten Hauptzufahrt festgesetzt. Hier ist der Abstand der einzelnen Alleebäume sehr gering, womit die Kronen- und Wurzelbereiche ineinander übergehen. Gleichzeitig behindern die eng stehenden Baumstämme die Sicht beim Passieren der Baumreihe, so dass hier die Sichtverhältnisse für ausfahrende Fahrzeuge nicht gegeben sind und gültigen Planungsstandards widersprechen würden.

Die hier festgesetzte Grünfläche dient somit zum einen dem Schutz und der Erhaltung der straßenbegleitenden Alleebäume, zum anderen aber auch der Verkehrssicherheit, indem hier Zufahrten nicht möglich sind. Ergänzende Neuanpflanzungen mit einheimischen Gehölzen sollen auch fußläufige Querungen des Grünstreifens verhindern und den Schutz der Alleebäume sicherstellen.

Die verkehrliche und medientechnische Erschließung des B-Plangebiets erfolgt, wie bereits unter Punkt 2.3 erwähnt, ausschließlich von der „Trebbiner Landstraße“. Zum einen entspricht dies dem örtlichen Charakter der Ortsdurchfahrt, zum anderen befinden sich alle Medienträger in der Landesstraße, die teilweise um ca. 50m in nördliche Richtung verlängert werden müssen. Außerdem ist die Potsdamer Straße unbefestigt und somit nicht für eine verkehrliche Anbindung geeignet.

Die straßenseitige Anbindung der südlichen Hälfte des B-Plangebiets erfolgt über einzelne Grundstückszufahrten. Dies lassen hier die relativ großen Abstände der Alleebäume zu.

Im bereits beschrieben, nördlichen Bereich, wird eine private Anwohnerstraße, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, welche die Befahrbarkeit der voraussichtlich fünf nördlichen Grundstücke sicherstellt. Mit Blick auf den schonenden Umgang mit den Flächenressourcen und der Länge der Erschließungsstraßen von insgesamt nur 50m wurde auf eine Wendeanlage verzichtet. Abmessung und Radien lassen auch eine Befahrung mit LKW für Bau- und Möbeltransporte zu. So können Bau- und Lieferfahrzeuge aus den jeweils 15 bzw. 35m langen Abzweigen, mit Einweisung (gemäß § 9 StVO), rückwärts in den gegenüberliegenden Abzweig stoßen und danach sicher, vorwärts auf die Landesstraße abfahren. In gleicher Art bedienen u.a. auch

Abfallzweckverbände Sackgassen mit 50 bis zu 150m Tiefe. Auch der Landesbetrieb für Straßenwesen hatte diesbezüglich keine Einwendungen.

Die Müll- und Abfallentsorgung des B-Plangebietes erfolgt, wie auch für die vorhandene, gegenüberliegenden Grundstücke direkt von der Trebbiner Landstraße. Die Grundstücke an der Privatstraße stellen dabei ihre Abfallbehälter für die Abfuhr an der Hauptzufahrt der Privatstraße ab.

### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Baufläche des Plangebiets wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Mit Blick auf die geplante Wohnnutzung, aber auch aufgrund des dörflich geprägten Charakters des angrenzenden Dorfkerns, sind nur Wohngebäude nach § 4 Abs. 2 Pkt .1 BauNVO zulässig.

Die nach § 4 Abs. 2 Pkt 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig, ebenso wie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Pkt.2 bis 5.

Diese Nutzungen würden in erster Linie verkehrserzeugend wirken und so der örtlichen Situation nicht entsprechen und den gewünschten Charakter indes nachteilig beeinflussen. Lediglich der Betrieb kleinerer Beherbergungsstätten, wie Pensionen, Monteurs Wohnungen oder Ferien Apartments könnte ausnahmsweise zugelassen werden, da hier keine vergleichsweise starke Frequentierung zu erwarten ist.

### **3.3 Maß der Baulichen Nutzung**

#### *Gliederung des Plangebietes*

Innerhalb der festgesetzten Bauflächen WA wurde eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Dabei können die privaten Grünflächen im hinteren, östlichen Bereich des Gebiets nicht zur Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) herangezogen werden. Das sich hieraus ergebende Maß der baulichen Nutzung entspricht in etwa der Überbauung der Grundstücke in der mittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes und sichert eine harmonische Einbindung der neu zu bebauenden Flächen in ihre Umgebung.

Auch die Festsetzung einer Geschößzahl von maximal zwei Vollgeschossen entspricht der Bauweise, wie sie in der Umgebung des Plangebietes überwiegend vorhanden ist.

Des Weiteren wurde für die Wohnbauflächen eine offene Bauweise festgesetzt.

### **3.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) ist durch eine Baugrenze festgesetzt.

Dadurch entstehen auf den zukünftigen Grundstücken Bereiche, innerhalb derer Gebäude errichtet werden können.

Eine allgemeine städtebauliche Notwendigkeit, bestimmte Abstände an der öffentlichen Straße, Gestaltungsachsen oder Baufluchten einzuhalten, besteht für das Plangebiet nicht.

Ausnahme hier ist der einzuhaltende Abstand für Bebauungen außerhalb, der mit einem Ortsstein gekennzeichneten Ortsdurchfahrt. Hier sind die Anbauverbotszone gem. § 24 Abs.1 BdgStrG, sowie die Anbaubeschränkungszone gemäß gem. § 24 Abs.2 BdgStrG einzuhalten. Die Festsetzung der Baugrenze im Nordwesten der Baufläche, mit einem Abstand von 20m, trägt dem Rechnung.

Durch die Festsetzung nur eines Baufensters können die späteren Baugrundstücke in ihrer Breite variabel gestaltet werden.

Zur Sicherstellung des Wurzelschutzes der Alleebäume fanden Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Straßenbetrieb statt. Danach wurde der Abstand der westliche Baugrenze zur „Trebbiner Landstraße“ im nördlichen Bereich vergrößert, so dass eine Wohnbebauung, aber auch der Bau der Privatstraße nur außerhalb der schützenswerten Wurzelbereiche möglich ist.

### **3.5 Straßenverkehrsflächen**

Zur verkehrlichen Erschließung der nördlichen Baufläche WA wird eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese ist, wie bereits in den Punkten 3.1 und 3.4 beschrieben erforderlich, da die Alleebäume an der Trebbiner Landstraße im nördlichen Bereich sehr dicht stehen, so dass hier keine Grundstückszufahrten möglich sind. Zur Sicherung des Wurzelschutzes, aber auch ausreichender Sichtverhältnisse beim Auffahren auf die Landesstraße L 792, wird eine Verkehrsfläche gemäß §9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier als private Anliegerstraße bzw. Privatstraße, festgesetzt. Aufgrund der geringen Straßenlänge, maximal fünf anzuschließenden Grundstücken, ist keine Wendeanlage erforderlich. Durch die T-Förmige Ausbildung der Privatstraße ist ein Wenden anliefernder LKW möglich, so dass alle Fahrzeuge das Plangebiet vorwärtsfahrend verlassen können. Die Entsorgung/ Müllabfuhr erfolgt nur vom Straßenrand der Ortsdurchfahrt. Für die Grundstücke der Privatstraße ist ein Sammelpunkt im Bereich des Straßenanschlusses vorgesehen, so dass keine Entsorgungsfahrzeuge die Anwohnerstraße befahren müssen. Hierzu erfolgte eine Abstimmung mit dem Entsorgungsunternehmen SBAZV.

Im südlichen Bereich der Baufläche, lassen die Abstände der Alleebäume, die erforderlichen Grundstücksauffahrten zu. Mit Blick auf den Wurzelschutz und die Sichteinschränkungen durch die einzelnen Stämme der Alleebäum, wird in unmittelbarer Nähe der Bäume, der Anschluss der Grundstücke gemäß §9 Abs. 1 Nr.4, 11 und Abs. 6 BauGB, ausgeschlossen.

Die Privatstraße und auch die einzelnen Grundstückszufahrten werden in offener Bauweise mit wasser- und luftdurchlässigen Konstruktionen befestigt, wobei die Oberflächenentwässerung über die Seitenbereiche erfolgt.

### **3.6 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft**

#### 3.6.1 Bestandsbewertung

Die Bestandsbewertung ist ausführlich im Umweltbericht erläutert, hier im Kapitel Pkt. 4.2 und folgend erläutert.

Das Plangebiet besteht aus ungenutzter Grünfläche mit straßenbegleitenden Waldflächen, Bäumen und Sträuchern im Nordwesten, deren Dichte nach Süden und Osten abnimmt und dabei in Weideland übergeht.

Die im April-Juni 2016 durchgeführten Untersuchungen zum Artenschutz konnten 16 Brutvogelarten und 12 Vogelarten als Nahrungsgäste feststellen. Die Brutreviere der Höhlenbrüter befanden sich dabei „weitgehend an den Randbereichen des Bebauungsplangebiets. Geeignete Höhlenstrukturen konnten innerhalb des Gebietes nicht festgestellt werden. Der Untersuchungsbericht schlägt Maßnahmen zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange der Avifauna vor.

- Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Gehölz- und Höhlenbrütern oder die Zerstörung ihrer Entwicklungsformen – dabei Baumfällungen und Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit vom 1.Oktober bis zum 28.Februar, sowie die Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr
- Maßnahmen zum Erhalt und zur Neuschaffung des Lebensraumes von Gehölz- und Höhlenbrütern – durch Erhalt eines ca. 3m/ 5m breiten Gehölzstreifen im nördlichen Abschnitt entlang der Potsdamer Straße, sowie Erhalt des Strauchbestandes entlang der Potsdamer Straße auf dem Gesamtgrundstück, außerhalb des B-Plangebiets.

Fledermausaktivitäten oder gar -quartiere konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Unabhängig hiervon sollen Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen festgelegt werden. Dabei sollen die Baumfällungen der Robinien mit Stammspalten im nördlichen Bereich – sie weisen ein mittleres Quartierpotential aus- sowie die Gehölzrodungen, außerhalb der Brutzeit vom 1.Oktober bis zum 28.Februar durchgeführt werden. Außerdem sind sämtliche Robinien im nördlichen Randbereich vor der Fällung auf die Anwesenheit von Fledermäusen zu prüfen.

Reptilien konnten im Bebauungsplangebiet nicht festgestellt werden, wobei sich das Gebiet lt. Gutachter auch nicht als Lebensraum für Reptilien eignet.

Allerdings wurden fünf Nester der besonders geschützten Gattung Formica, in der nördlichen Spitze, sowie im mittleren und südlichen Bereich ermittelt. Es ist eine Umsiedlung durch anerkannte Experten vorgesehen, für welche eine Ausnahmegenehmigung bei der UNB einzuholen ist.

Nummer	Maßnahmenkurzbeschreibung	betroffene Arten bzw. Artengruppen
<b>Maßnahmen zur Vermeidung und ökologische Baubegleitung</b>		
<i>V<sub>ASB1</sub>-Maßnahme</i>	Baumfällungen und Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01.Oktober bis zum 28.Februar	Brutvögel
<i>V<sub>ASB2</sub>-Maßnahme</i>	Baumfällungen (Robinien-Reihe) außerhalb der Sommerquartierszeit der Fledermäuse im Zeitraum von 01.Oktober bis zum 28.Februar (Kontrolle geeigneter Strukturen vor der Baufeldfreimachung auf anwesende Fledermäuse)	Fledermäuse
<b>Kompensationsmaßnahmen</b>		
<i>A<sub>ASB1</sub>-Maßnahme</i>	Erhalt und Entwicklung des Strauchbestandes im nördlichen Abschnitt des restlichen Grundstückes	Frei- und Bodenbrüter Amsel, Buchfink, Gimpel, Goldammer, Ringeltaube, Mönchsgrasmücke
<i>A<sub>ASB2</sub>-Maßnahme</i>	Umsiedlung von aktiven Hügelnestern der Ameisen an geeignete Standorte	Gattung <i>Formica</i>

Mit Festlegung der angeführten erforderlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist aus Sicht des Gutachters die Vereinbarkeit der Belange des Artenschutzes mit der geplanten Nutzung und deren Umsetzung gegeben. Die Vermeidungsmaßnahmen  $V_{ASB1}$  und  $V_{ASB2}$  wurden in die Hinweise des B-Plan aufgenommen. Die Kompensationen in der Ausweisung der entsprechenden Maßnahme sind berücksichtigt.

### 3.6.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Auswirkungen sind ausführlich im Umweltbericht erläutert, hier im Kapitel Pkt. 4.3 und folgend erläutert.

So erfährt die ungenutzte Grünfläche Teilversiegelungen und Versiegelungen durch die Anlage der privaten Erschließungsstraße und durch die Bebauung mit Wohnhäusern und Nebengelass. Dadurch wird der Boden teilweise seine natürliche Funktion verlieren.

Ein Teil der vorhandenen Bäume und Sträucher, in der Wohnbau- und Verkehrsfläche müssen, abhängig von der Grundstücksteilung und den jeweiligen Planungen, gefällt werden. Für die dann zu fällenden Bäume sind Fällanträge im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu stellen.

### 3.6.3 Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen sind ausführlich im Umweltbericht, hier im Kapitel Pkt. 4.4. erläutert, sollen die Versiegelungen kompensieren, welche durch die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden durch die planerische Vorbereitung der Bebauung des Grundstücks notwendig werden.

### 3.6.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden bzw. bekannt, gleichwohl sind die Anzeigepflicht und der Umgang bei einem eventuellen Auffinden in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

## 3.7 Lärmschutz

Die Verkehrsimmissionen der angrenzende L 792 werden als nicht erheblich bewertet, wobei die Auswirkungen der Immissionen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung im Umweltbericht unter Punkt 2.6 bewertet wurden.

Die Verkehrsprognose 2025 des Landes Brandenburg weist eine durchschnittliche Verkehrsstärke an Werktagen von 1000 Kraftfahrzeugen mit einem Schwerverkehr-Anteil von 7% je Tag aus. Damit ist das Verkehrsaufkommen der Landestraße L792 als gering anzusehen. Auch das Strategiepapier „Perspektiven für das Landesstraßennetz – Abstufungskonzept und Weiterentwicklung“ des Landesbetrieb Straßenwesen sieht eine Abstufung der Landestraße, einschließlich der Ortsdurchfahrt Werben bzw. der „Trebbiner Landstraße“ vor.

Ausgehend von der genannten Belegung erfolgte die Einschätzung des Schallschutzes gegenüber dem Außenlärm. Dabei wurde das Nomogramm zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels vor Hausfassaden (für Straßenverkehr) herangezogen und die Lärmpegelbereiche I bis III bestimmt. Zum Schutz vor den ermittelten Immissionen wurden für die drei Bereiche differenzierte Schalldämmmaße nach DIN 4109 Tab.8 festgesetzt, die im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

Auch die Stellungnahmen der Fachbehörden ergaben mit Blick auf den Lärmschutz keine weiteren Gemengelagen.

### **3.8 Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte**

#### 3.8.1 Flächenbilanz

B-Plangebiet:	16.400 m <sup>2</sup>
davon allgemeines Wohngebiet WA:	8.000 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche:	300 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	8.100 m <sup>2</sup>

#### 3.8.2 Auswirkungen auf den Stadthaushalt

Die Planungs- und Erschließungskosten werden durch den Vorhabenträger getragen.

### **3.9 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger**

#### 3.9.1 Frühzeitige Beteiligung der Bürger

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Auslage der zum Auslegungszeitpunkt verfügbaren und bereits vorliegenden Planungsunterlagen durchgeführt. Die Auslage erfolgte im Zeitraum vom 31.01. bis zum 14.02.2017.

#### 3.9.2 Frühzeitige Beteiligung der TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 16.05.2017 wurden die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden nach § 4 Abs.1 BauGB am Planverfahren beteiligt. Mit diesem Schreiben werden die Träger öffentlicher Belange auch gebeten, sich zum Umfang und zum Detaillierungsgrad des Umweltberichtes zu äußern und umweltrelevante Informationen mitzuteilen und zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

#### 3.9.3 Offenlage des Entwurfes des Bebauungsplanes und parallele Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger im Juni/ Juli 2020

Die Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans, mit Stand Februar 2020, erfolgte durch die öffentliche Auslegung vom 23.06.2020 bis zum 24.07.2020 in den Räumen des Rathauses, nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.7 vom 15.06.2020.

Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden nach § 4 Abs.1 BauGB wurden am Planverfahren mit Schreiben vom 01.07.2020 beteiligt und auch gebeten, sich zum Umfang und zum Detaillierungsgrad des Umweltberichtes zu äußern, umweltrelevante Informationen mitzuteilen und zum Entwurf Stellung zu nehmen.

### 3.9.4 2. Offenlage und Beteiligung der TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB

Nach Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen der TÖB im Juli 2020, insbesondere aufgrund der Stellungnahme der Oberförsterei Wünsdorf und der Unteren Naturschutzbehörde wurde der Entschluss gefasst, den vorliegenden Entwurf einschließlich Umweltbericht, zu überarbeiten und dabei zu einem forstrechtlich qualifizierten Bebauungsplan aufzuwerten, um hiermit dann erneut in eine 2. öffentliche Offenlage und Trägerbeteiligung zu gehen.

Grundlage der Aufwertung ist dabei die Integration des Prozedere zur forstrechtlichen Qualifizierung in den B-Plan-Entwurf, mit Sicherung der Kompensationen durch einen Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabensträger, unter Mitzeichnung der Unteren Forstbehörde. Neben genannten städtebaulichen Vertrag zur Sicherung der Kompensation der Waldflächeninanspruchnahme, wurde ein zweiter städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, um den tatsächlichen Erfolg der Kompensation von Grünflächeninanspruchnahme und Versiegelung zu sichern.

Die Bürgerbeteiligung zum 2. Entwurf des Bebauungsplans, mit Stand 25.März 2021, erfolgte durch die öffentliche Auslegung vom 17.06.2021 bis zum 19.07.2021 in den Räumen des Rathauses, nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.8 vom 08.06.2021.

Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden nach § 4 Abs.1 BauGB wurden am Planverfahren mit Schreiben vom 01.06.2021 beteiligt und auch gebeten, sich erneut zum Umfang und zum Detaillierungsgrad des Umweltberichtes zu äußern und zum Entwurf Stellung zu nehmen.

### 3.10 Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen für den Bebauungsplan "An der Trebbiner Landstraße" der der Stadt Zossen sind:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel ), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009(BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch den Artikel 10 des Gesetzes vom 25.6.2021 (BGBl. I S.2020),- die Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.2.2021 (GVBl. I/21,[Nr. 5]),
- das

Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. 01. 2013 (GVBl.I/13, (Nr. 3)), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.9.2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])- der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVVerf) vom 18.12.2007 zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13.03.2012 (GVBl. I/12, Nr. 16)

- das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S. 215)

### **3.11 Quellen**

Dem Entwurf liegen folgende Quellen zugrunde:

- Eigene Begehungen und Bestandsaufnahmen
- Vermessung vom 19.04.2016
- Artenschutzbeitrag vom 27.06.2016 und Ergänzung vom 04.10.2016
- Begehung und Abstimmung mit der UNB vom 21.12.2018 und 12.03.2019
- Begehung und Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen vom 06.09.2016
- Abstimmung mit dem Abfallentsorger SMAZV v. 30.01.2019
- Umweltbericht zum Bebauungsplan „An der Trebbiner Landstraße“ Stand: Entwurf zur öffentlichen Auslegung, 15.09.2021

## **4 Umweltbericht**

### **4.1 Einleitung**

Die Stadt Zossen plant innerhalb des Gemeindeteils Werben des Ortsteils Glienick an der Trebbiner Landstraße ein Wohngebiet zu entwickeln. Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage Werben zwischen der Trebbiner Landstraße und der Potsdamer Straße und umfasst ca. 1,64 ha. Die verkehrliche Er-schließung des Gebietes erfolgt über die o.g. öffentlichen Verkehrsflächen.

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt und bewertet das Plangebiet, zeigt die Erheblichkeit geplanter Eingriffe und sinnvolle grünordnerische Maßnahmen auf. Die Zustandsbeschreibung des Plangebiets basiert auf Bestandserhebungen im Herbst 2018. Die Veränderungen der Schutzgüter unterliegen den Bestimmungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Zum Umweltbericht gehört ein Bestandsplan mit Biotoptypenkartierung nach Brandenburgischem Kartierungsschlüssel sowie Angaben zum Strauch- und Baumbestand.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Siehe Bestand – Biotopkartierung, Bestandsaufnahme v. 21.09.2018

#### 4.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) bezogen auf dieses WA liegt bei 0,3. Es werden zwei Vollgeschosse sowie offene Bauweise festgesetzt. Im östlichen Teil des Plangebietes sowie auf einem schmalen Streifen an der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze wird eine private Grünfläche und eine Straßenverkehrsfläche als Privatstrasse festgesetzt.

#### 4.1.2 Für die Umweltprüfung relevante übergeordnete Planungen

##### **Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming (Planungsstand: Juli 2010)**

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) liegt mit Planungsstand Juli 2010 vor. Er stellt die Grundzüge der Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Landkreis Teltow-Fläming dar. Dabei sind für das Plangebiet keine flächenscharfen und grundstücksgenaue Entwicklungsziele aus dem Planwerk im Maßstab 1:50.000 ablesbar.

Der Bereich entlang der Trebbiner Landstraße und der Potsdamer Straße wird mit dem Ziel "Erhalt von Alleeen und Baumreihen", das restliche Plangebiet mit „Erhalt von Flächen mit hoher Grundwasserneubildung“ dargestellt.

##### **Landschaftsplan zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (Planungsstand: Genehmigung 13. September 2018)**

Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes liegt das Plangebiet im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes.

Folgende Ziele ergeben sich aus dem landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept:

- Erhalt und Entwicklung standortgerechter, naturnaher, nachhaltig bewirtschafteter Wälder nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis (§ 5 (3) BNatSchG)
- Erhalt von Ackerland mit standortverträglicher Nutzung nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis (§ 5 (2) BNatSchG)
- Sicherung, Pflege und Entwicklung von durchgrüntem Siedlungsbereichen, Grünflächen und Kleingärten
- Sicherung und Ergänzung von Baumreihen und Alleeen als Immissionsschutz sowie zur Aufwertung des Landschaftsbildes.

Folgende Ziele ergeben sich aus den Themenkarten des Landschaftsplans für das Plangebiet:

Bebauungsplan „an der Trebbiner Landstraße“ Werben, Begründung  
STADT ZOSEN, LANDKREIS TELTOW-FLÄMING

- Erhöhung des Laubholzanteils in Nadelholzforsten zur Sicherung einer hohen Grundwasserneubildung durch Umbau in Laub- und Mischholzforsten.

Sonstige Inhalte des Landschaftsplans zu den einzelnen Schutzgütern werden, sofern planungsrelevant, in den entsprechenden Kapiteln genannt. Das Plangebiet befindet sich in keinem Landschafts- oder Naturschutzgebiet.

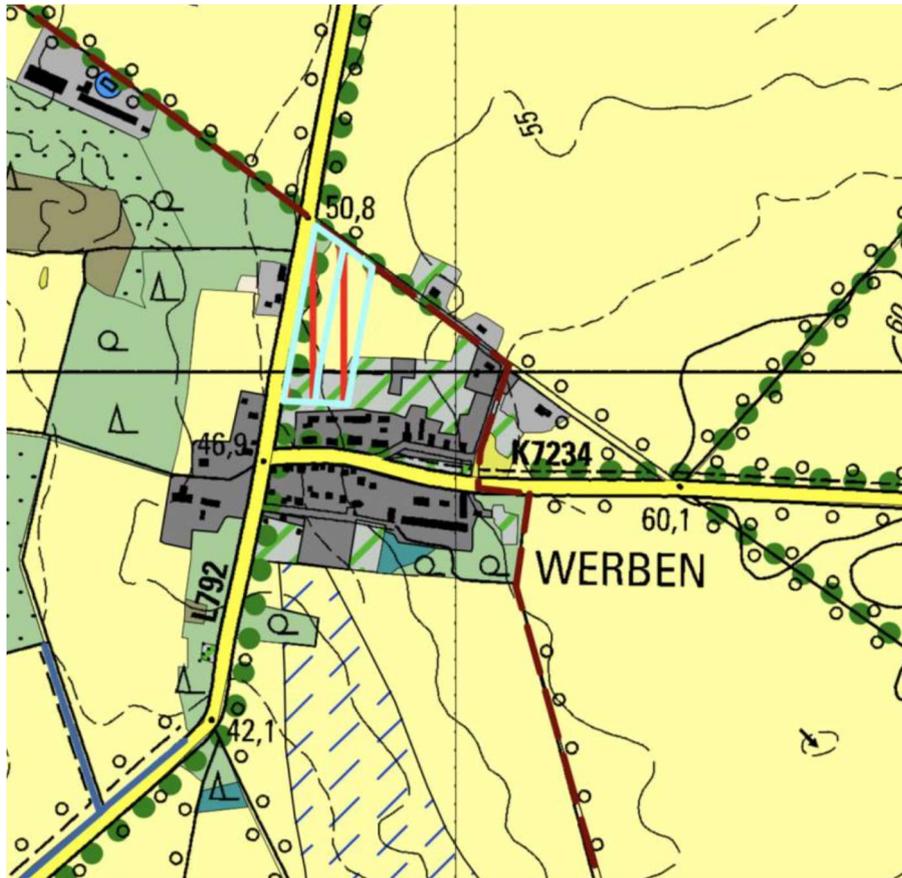


Abb. 1: Auszug aus dem Landschaftsplan, 2. Änderung, Entwicklungskonzept; das Plangebiet befindet sich im Bereich der hellblau/rot markierten Fläche (Bereiche der 2. Änderung FNP).

**Flächennutzungsplan (Planungsstand: Genehmigung 13. September 2018)**



Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, 2. Änderung

In der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet als Wohnbaugebiet dargestellt.

**Umweltbericht zum Flächennutzungsplan (nachrichtliche Übernahme)**

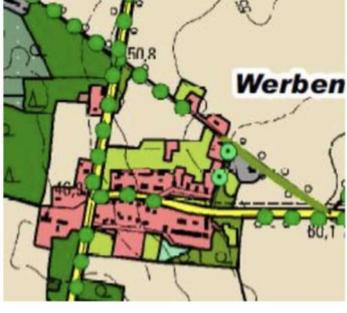
Name: GT Werben Trebbiner Landstraße, östlicher Bereich Art: Lfd.-Nr. 9 (W) Größe: ca. 1,2 ha angenommene GRZ: 0,4 max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,72 ha		Darstellung im FNP 		Bestand Biotoptypen 	
Eingriffsbewertung			Kompensation		
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie Z	Schwerpunkt	Vermeidung/Minderung	
A+L	Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von Acker- und Brachflächen (Biotopwert 4) sowie Wald/Laubgehölz (Biotopwert 3); potenzielles Vorkommen von Offenland- und Gebüschbrütern, Flugbahn Wildgänse, Allee (§ 31 BbgNatSchG) an der L 792,	⊙	X	- Anpassung entsprechend der Zugriffsverbote des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. Bauzeitenregelung) - Erhalt der Allee der Landesstraße - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß	
Boden/Fläche	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,72 ha von Böden ohne besondere Eignung für die Biotopentwicklung und mit geringem Ertragspotenzial Braunerden aus Sand BB(2)	○		- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Waldrand südl. Potsdamer Straße Ausgleich/Ersatz: - Rücknahme von ungenutzten Flächenversiegelungen	
Wasser	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,72 ha auf Flächen mit potenziell hoher Grundwasserneubildungsrate (Sickermenge mehr als 50 mm/a) sehr hoher Schutz des Grundwassers, sehr hohes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers > 25 Jahre	⊙		- Ersatzaufforstung - Durchgrünung innerhalb des Wohngebietes - Schaffung eines gehölzprägenden Ortsrandes entlang der neuen Siedlungskante	
Klima, Luft	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,72 ha innerhalb eines Kaltluftentstehungsgebietes (mittlere Bedeutung) mit Bezug zu Siedlungsbereichen, Auswirkungen von Lee- und Luveffekten (Höhen über 50 m) östlich der L 792 Lufthygienische Belastung durch L 792	⊙			
Landschaftsbild	Umgestaltung des offenland- und Allee geprägten Landschaftsbildes zu Siedlungsbereichen von Flächen mittlerer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit	○			
Gesamtbewertung		⊙			
Z: • - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff					

Abb. 3: Auszug aus dem Umweltbericht zum Flächennutzungsplan, 2. Änderung

Die im Umweltbericht genannten Maßnahmen werden bei der Erstellung des Bauleitplans berücksichtigt.

#### 4.1.3 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze

Die wichtigsten Fachgesetze/ Verordnungen /Satzungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Anhang aufgeführt. Dazu zählt vor allem das Bundesnaturschutzgesetz und das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz. Weiterhin sind die folgenden gesetzlichen Regelungen zu beachten:

Im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) als Rahmengesetz des Bodenschutzes sind die Ziele in § 1 vorangestellt. Danach ist der 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.

Gem. § 1a Satz 2 BauGB 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 der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Vorgaben des übergeordneten Rahmengesetzes Wasserhaushaltsgesetz (WHG) werden in Brandenburg durch das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) ausgefüllt. Das Gesetz trifft beispielsweise Vorgaben zur Versickerung des in Baugebieten und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers. Zielsetzungen zum Schutz der Gewässer und des Wasserhaushalts finden sich weiterhin in verschiedenen gesetzlichen Regelungen des BauGB, der Naturschutzgesetze und der Wasserhaushaltsgesetze des Bundes und des Landes.

Wird Wald im Plangebiet in Anspruch genommen, bedarf es gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 LWaldG der Genehmigung der unteren Forstbehörde.

## **4.2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft**

### 4.2.1 Auswirkung auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Schutzgebiete

Es gibt keine Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder sonstige Schutzgebiete. Das Plangebiet liegt weder in einem Schutzgebiet (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Fauna-Flora-Habitat-Gebiet oder Vogelschutzgebiet (SPA)) noch liegen Schutzgebiete im Plangebiet. Es sind weder Naturdenkmale noch Biotope nach § 30 BNatSchG betroffen. Die Allee an der Trebbiner Landstraße ist nach § 29 Abs. 3 BNatSchG i. V. mit § 17 Abs. 1

BbgNatSchAG geschützt und darf nicht beseitigt, zerstört oder beeinträchtigt werden. Zum Schutz der Allee wird innerhalb des Kronenbereichs der Bäume kein Eingriff stattfinden.

#### 4.2.2 Naturräumliche Lage

Das Plangebiet gehört naturräumlich zur Raumeinheit „Glienicker Platte mit Saalower Abflussbahn“ innerhalb der naturräumlichen Einheit Nuthe-Notte-Niederung nach SCHOLZ (1962). Höhenmäßig befindet sich das Plangebiet bei etwa 50 m ü NHN. Die Glienicker Platte ist eine Grundmoräne, die land- und forstwirtschaftliche genutzt wird und arm an Gewässern ist. Die Saalow-Abflussbahn ist eine Schmelzwasserrinne mit überwiegend ackerbaulicher Nutzung.

#### 4.2.3 Schutzgut Fläche, Boden

Unter dem Schutzgut Fläche ist der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist. Zur Bewertung des Schutzgutes Fläche ist die Einstufung des Plangebietes als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan festzustellen; auf diesen Flächen soll vorrangig die Wohnbaulandentwicklung stattfinden. Zudem werden bei der Grundflächenzahl die maximal möglichen Werte nach BauNVO unterschritten; für die Bereiche des WA werden 0,3 anstelle von möglichen 0,4 festgesetzt.

Unter dem Aspekt des Schutzguts Boden ist die Empfindlichkeit und die Schutzwürdigkeit des Bodens zu betrachten: Im Bauplanungsrecht, das bei der Bauleitplanung zu beachten ist, wird der Bodenschutz in §1a BauGB „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ aufgeführt. Darin wird im Absatz 2 Folgendes festgelegt: „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. ...“ Die Böden sind im Plangebiet Braunerden. Die Bodeneigenschaften ermöglichen ein allgemeines Biotopentwicklungspotenzial. Seltene oder gefährdete Bodenbildungen liegen im Plangebiet nicht vor. Braunerden haben geringe bis mittlere Wasser-speicherkapazitäten, mittlere Ertragszahlen und bei forstlicher Nutzung im allgemeinen geringere Grundwasserneubildungsraten. Böden besonderer Standorteigenschaften kommen im Plangebiet nicht vor. Die Böden sind ohne Grund- und Stauwassereinfluss.

Deponien, Altlasten, Altlastenverdachtsflächen und ehemalige Militärflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### 4.2.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet liegen weder stehende noch fließende Oberflächengewässer.

Aktuell befindet sich das Plangebiet außerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerks Groß Schulzendorf. Das MLUL plant eine Neufestlegung. Im Auslegungsverfahren 2017 befand sich das Plangebiet innerhalb der neuen Schutzzone III und könnte damit u.U. dem Verbot einer Neuausweisung von Baugebieten unterliegen. Gebiete, die jedoch zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung im Flächennutzungsplan als Baufläche ausgewiesen sind, sind nicht betroffen.

Im Landschaftsplan wird der Geschütztheitsgrad des Grundwassers für das Plangebiet als „sehr hoch“ mit sehr hohem Rückhaltevermögen und Verweildauer des Sickerwassers > 25 Jahre angegeben. Der Grundwasserflurabstand liegt laut diesem Planwerk bei über 10 m. Das Plangebiet wird als Bereich mit hoher Grundwasserneubildungsrate eingestuft. Die Trasse der Landesstraße wird als hohe Belastung für das Grundwasser eingestuft.

#### 4.2.4 Schutzgut Klima, Luft

Die Stadt Zossen liegt im Übergangsbereich des kontinentalen, sommertrockenen zum ozeanischen Klima. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,7°C, der mittlere Jahresniederschlag liegt bei ca. 527 mm. Die häufigsten Windrichtungen sind Südwest bis Nordwest.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der durch eine klimatische Ausgleichsfunktion aufgrund der vorhandenen Offenlandbiotope und einer lufthygienischen Ausgleichsfunktion aufgrund der vorhandenen Waldflächen geprägt ist. Beide Klimaräume sind empfindlich gegenüber Bebauung.

Eine Schadstoffbelastung ergibt sich vor allem aufgrund der vorhandenen Verkehrs- und Siedlungsflächen.

#### 4.2.5 Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung, Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung

Bei der Erfassung und Bewertung zum Schutzgut Mensch sind die Aspekte Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen wichtig. Dabei werden die Grunddaseinsfunktionen des Menschen (wohnen, arbeiten, sich versorgen, sich bilden, in Gemeinschaft leben, sich erholen) betrachtet.

Wohn- und Wohnumfeldqualität sind immer vom Grad der Intaktheit der Umwelt, der Lärmfreiheit, der Ausstattung des Naturraumes, den Erholungsmöglichkeiten und den kulturellen Angeboten abhängig. Bewertet wird hier die Lage am Ortstrand von Werben.

Charakteristisch für das Landschaftsbild ist ein Mix aus Waldflächen, Offenlandbereichen und dem Dorf Werben. Landschaftsbezogene Erholungsnutzungen sind in Form von Spaziergängen möglich.

Das Plangebiet selbst ist Privatgelände, eine hohe Wertigkeit für das Landschaftsbild und die Eigenart besitzt der Baumbestand.

#### 4.2.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter besitzen als Zeugen menschlicher und naturhistorischer Entwicklung eine hohe gesellschaftliche Bedeutung, die durch ihre historische Aussage und ihren Bildungswert im Rahmen der Traditionspflege gegeben ist. Sie sind wichtige Elemente unserer Kulturlandschaft mit einer hohen emotionalen Wirkung.

Bei deren Erfassung steht abweichend zu den räumlich-strukturellen Aspekten des Schutzgutes Landschaft der historische Aussagewert im Vordergrund. Zu diesem Zweck sind alle die Nutzungsformen zu berücksichtigen, die im Einklang mit den landschaftlichen Gegebenheiten stehen und dar-über hinaus Abhängigkeiten und Beziehungen zur Landschaft erkennen lassen.

Laut Geoportal des BLDAM liegen im Plangebiet keine Bodendenkmale (abgerufen am 23.01.2019). Das Dorf Werben ist als Bodendenkmal (Nr. 130170, Dorfkern Werben Neuzeit, Dorfkern Werben Mittelalter) eingetragen.

#### 4.2.7 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie Wald

Laut Biotoptypenkartierung nach Brandenburgischem Kartierungsschlüssel sind folgende Biotope im Plangebiet vorhanden; diese sind in der Planzeichnung „Bestand - Biotoptypenkartierung“, Bestandsaufnahme vom 21.09.2018 graphisch umgesetzt.

Code	Biotoptyp	Schutzstatus	Bedeutung im Plangebiet
03210	Landreitgrasfluren	gering	
03229	Sonstige ruderaler Pionier- und Halbtrockenrasen	mittel	
051132	Frischwiesen und Frischweiden, verarmte Ausprägung	mittel	
051332	Grünlandbrachen artenarm	mittel	
071021	Flächige Laubgehölze überwiegend heimische Arten	hoch	
07113	Feldgehölze mittlerer Standorte	hoch	
071322	Hecke geschlossen, überwiegend nicht heimische Gehölze	mittel	
071414	Allee lückig oder hoher Anteil an geschädigten Bäumen, überwiegend nicht heimische Baumarten	§	sehr hoch
082818	Sonstiger Vorwald aus Laubbaumarten	hoch	
12740	Lagerflächen	gering	

Tab. 1: Biotoptypen

Das Plangebiet wird im Norden durch die (unbefestigte) Potsdamer Straße und im Westen von der Trebbiner Landstraße geprägt; südlich geht das Plangebiet in Ackerflächen über, weiter östlich schließen sich weitere Weide- und Gehölzflächen an. Der zentrale Teil des Plangebietes - außerhalb der Vorwaldbereiche im Westen und den Feldgehölzbereichen im Norden - wird als Weidefläche für Pferde genutzt; teilweise ist die Fläche ruderalisiert oder flächig mit Landreitgras bestanden (siehe

die folgenden Fotos). An der Trebbiner Landstraße ist eine geschützte Allee, mit hohem Anteil an geschädigten und nicht heimischen Bäumen.



Abb. 4: Landreitgrasflur  
(Fotos: GdZ/ Heydemann)



Abb. 5: ruderalisierte Pferdeweide

### **Bewertung der Flächen in Bezug auf die Bedeutung im Plangebiet**

Die Bewertung der erfassten Biotope erfolgt mit Hilfe folgender Kriterien:

Seltenheit ("Rote Listen"), Empfindlichkeit gegenüber den beabsichtigten Nutzungen, bestehende Vorbelastungen aufgrund der aktuellen Nutzung, Funktionen der Schutzgüter, Regenerationsfähigkeit und/ oder Ersetzbarkeit und strukturelle Ausstattung.

Die Kriterien werden problem- und situationsbezogen angewandt. Die Bandbreite der Bewertung reicht von "sehr gering" über "gering", "mittel", "hoch" bis "sehr hoch". Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

Im Plangebiet werden die Offenland-Biototypen als mittel wertvoll eingestuft, diese Biototypen sind in der Regel in geringen Zeiträumen ersetzbar. Die Gehölzflächen sind jedoch aufgrund ihrer positiven Wirkung auf das Landschaftsbild, das Klima und als Lebensraum grundsätzlich als hochwertig anzusehen. Ihr Verlust ist nur in längeren Zeiträumen zu ersetzen.

### **Baumbestand**

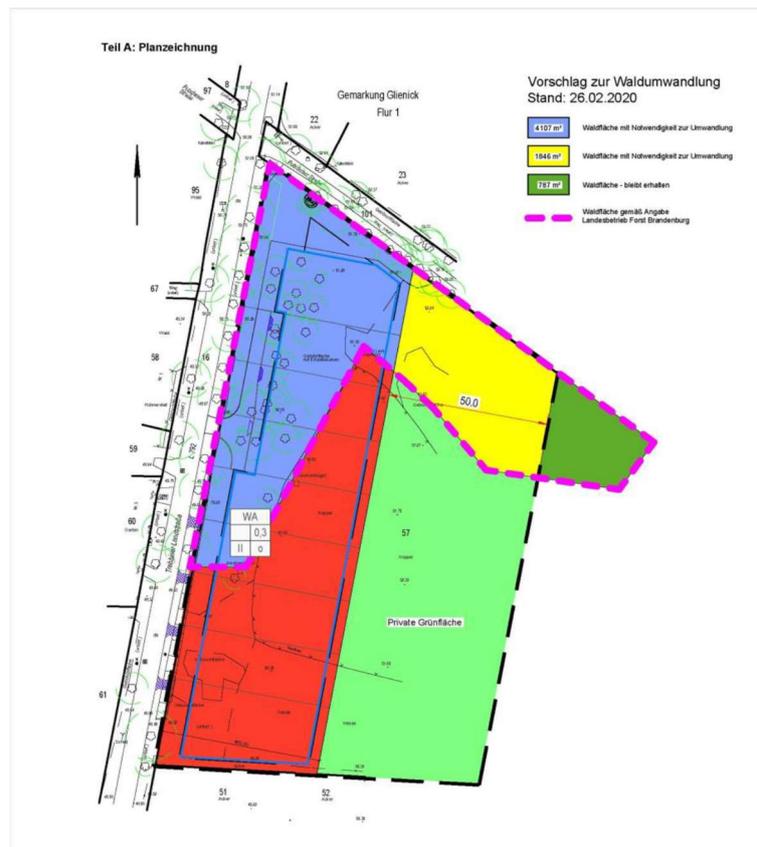
Im Plangebiet wurden außerhalb der geschützten Allee 13 Bäume und mehrere Strauchbestände kartiert. Bäume im Bereich von Forstflächen sind im Rahmen des Waldumwandlungsantrages zu behandeln, für Bäume außerhalb der Forstflächen gilt: Bei Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes ist bei eventuell notwendigen Baumfällungen die Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming (vom 10.12.2013) maßgeblich. Die Ausgleichspflicht richtet sich hierbei nach dem Gesundheitszustand und der Größe des Baumes zum Zeitpunkt der beabsichtigten Fällung und ist allein in Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

Die kartierten Bäume und Strauchflächen sind im Bestandsplan mit Angabe der Baumart, des Stammumfangs, des Kronendurchmessers und der Vitalität eingetragen.

## Wald

Auf Teilen des Flurstückes 123 der Flur 1 Gemarkung Glienicke befindet sich Wald im Sinne des LWaldG. Nach Angabe des Landesbetriebes Forst (Walderfassung 2016/ 17) handelt es sich um eine Fläche in der Größenordnung von ca. 0,6805 ha. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Fläche von knapp 0,5953 ha (0,4107 ha für gepl. WA zuzügl. 0,1846 ha für gepl. private Grünfläche) betroffen (siehe nachfolgende Abbildung), die dauerhaft durch die geplante anderweitige Nutzung in Anspruch genommen wird. Die hierzu notwendigen Eingriffe in Natur und Landschaft sind daher unvermeidbar.

Bei der Inanspruchnahme von Waldflächen ist gemäß § 8 Abs. 1 LWaldG die Genehmigung der Forstbehörde zur Umwandlung in eine andere Nutzungsart notwendig. Hierzu ist ein entsprechender Ausgleich nach Vorgabe der Forstbehörde, z.B. in Form einer Ersatzaufforstung mit integrierter Waldrandgestaltung oder eines ökologischem Waldumbaus (Voranbau vollflächig/ Voranbau Trupppflanzung/ Waldrandgestaltung), zu schaffen.



Nach Verwaltungsvorschrift (VV) zu § 8 LWaldG ergibt sich ein Kompensationserfordernis für die dauerhafte Inanspruchnahme von Wald. Der entsprechende Kompensationsfaktor wurde seitens der unteren Forstbehörde mit 1:1 festgelegt.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Siehe Abstimmung Oberförsterei Wünsdorf – Planungsgruppe GdZ v. 27.11.2018 (Aktennotiz 02)

Gemäß des Gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne v. 14.08.2008 ist es möglich, die erforderlichen forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes bereits in einem Bebauungsplan festzusetzen. Durch diese Festsetzung in einem rechtsgültigen Bebauungsplan wird – so der Gemeinsame Erlass – die Beteiligung der Forstbehörde im Zulassungsverfahren (z. B. Baugenehmigungsverfahren) entbehrlich.

„Gemäß § 1a Abs. 3 Sätze 2-4 BauGB erfolgt der Ausgleich durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB getroffen werden...“, so der Gemeinsame Erlass.

### **Besonderer Artenschutz**

Zur Behandlung des Besonderen Artenschutzes werden in Brandenburg wildlebend vorkommende Tier- und Pflanzenarten, die im Sinne von § 7 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) national besonders bzw. streng geschützt sind und für die damit die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes insbesondere die Schutzbestimmungen des § 44 BNatSchG zur Anwendung kommen, berücksichtigt.

Zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zählen:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot: Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen durch Nutzung oder Betrieb, unabhängig von oben behandelte Tötung im Zusammenhang mit der Entfernung von

Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Als besonders geschützte Arten gelten die Arten der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Arten des Anhangs B der EU - Artenschutzverordnung (EUArtSchV), Europäische Vogelarten und - als streng geschützte Arten - Arten der Anlage 1 der BArtSchV mit Kreuz in Spalte 3, Arten des Anhangs A der EUArtSchV, Arten der Anlage IV der RL 92/43/EG (FFH-Richtlinie).

Artenschutzrechtliche Regelungen leiten sich ab aus dem Ziel der FFH-Richtlinie, die natürlichen Lebensräume und die Populationen wildlebender Tier- und Pflanzenarten in einem günstigen Erhaltungszustand zu erhalten oder diesen wiederherzustellen (Art. 1 FFHRL).

Weiterhin liegt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für das Plangebiet liegen zwei Gutachten vor:

- Artenschutzbeitrag zum B-Plan Erschließung eines Wohngebietes an der Trebbiner Landstraße, Juni 2016 (siehe Anlage)
- Ergänzungen zum Artenschutzbeitrag für den B-Plan Erschließung eines Wohngebietes an der Trebbiner Landstraße, Oktober 2016 (siehe Anlage)

Aus dem Artengutachten ergeben sich zusammenfassend folgende Ergebnisse:

1. Im Untersuchungsgebiet konnten 16 Brutvogelarten und 12 Vogelarten als Nahrungsgäste festgestellt werden.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes konnten elf Brutreviere von neun Arten ermittelt werden. Bei den Brutvogelarten handelt es sich um verbreitete und ungefährdete Arten im Land Brandenburg. Die lokalen Populationen sind bezüglich der Ansprüche an ihren Lebensraum flexibel und weisen einen günstigen Erhaltungszustand auf.

2. Im Bebauungsplangebiet konnten keine Quartierstandorte von Fledermäusen innerhalb des Baumbestandes nachgewiesen werden. Relevante Spuren einer vorangegangenen Besiedlung konnten ebenfalls nicht festgestellt werden.

Im nördlichen Randbereich gibt es eine Robinien-Reihe, an der Stammrisse mit einem mittleren Quartierpotenzial zu finden sind. Der restliche Baumbestand verfügt nicht über passende Strukturen für eine Besiedlung durch die Artengruppe Fledermäuse. Außerhalb des Bebauungsplangebietes sind Höhlenbäume entlang der Trebbiner Landstraße mit einem hohen Quartierpotenzial für Fledermäuse vorhanden.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes konnten bei der Detektorbegehung keine Aktivitäten von Fledermäusen festgestellt werden. Entlang der Trebbiner Landstraße und den angrenzenden Weideflächen westlich der Trebbiner Landstraße konnten die zwei streng geschützten

Fledermausarten Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) ermittelt werden.

3. Bei den Begehungen im Bebauungsplangebiet konnten keine Reptilien erfasst werden. Das Gebiet eignet sich nicht als Lebensraum für Reptilien.

4. Im Juni 2016 konnten fünf aktive Nester der besonders geschützten *Formica spec* im Bearbeitungsgebiet festgestellt werden,

Aus der Ergänzung zum Artengutachten ergeben sich zusammenfassend folgende Ergebnisse:

1. Innerhalb der Erweiterungsfläche konnte ein weiteres Brutrevier eines Freibrüters ermittelt werden, und zwar von dem besonders geschützten Gimpel (*Pyrrhula pyrrhula*). Der Gimpel errichtet seine Niststätten in dichtem Gebüsch. Aufgrund dieses Nachweises gelten für den Erweiterungstreifen dieselben Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wie sie bereits im Artenschutzbeitrag benannt und nachfolgend nochmals aufgeführt sind.

Die aus den Artengutachten resultierenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind im Kap. 4.4.2 übernommen.

### **4.3 Prognose, Konflikte**

Die Realisierung des Bauvorhabens ist ein Eingriff in Natur und Landschaft, da die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachhaltig beeinträchtigt wird. Bei einer Realisierung der Planungen wird nach folgenden Wirkfaktoren unterschieden:

- Baubedingte Wirkfaktoren
- Anlagebedingte Wirkfaktoren
- Betriebsbedingte Wirkfaktoren

#### *Prognose der weiteren Entwicklung ohne das Vorhaben*

Ohne das Vorhaben ist für die Lage des Plangebietes im Außenbereich eine über den aktuellen Bestand hinausgehende städtebauliche Nutzung nicht möglich.

#### *Prognose der weiteren Entwicklung mit dem Vorhaben*

Mit der Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass Flächen versiegelt werden können und damit als Funktionsraum von Boden- und Lebensraumfunktionen nicht mehr zur Verfügung stehen. Diese Eingriffe werden in der Eingriffsregelung mit Flächengrößen dargelegt. Die versiegelungsbedingte Veränderung ist als Eingriff i. S. der Eingriffsregelung zu werten. Der Eingriff resultiert aus anlagenbezogenen Auswirkungen auf prinzipiell ersetzbare Naturhaushaltsfunktionen allgemeiner Ausprägung. Über die schon zulässigen Veränderungsmöglichkeiten hinaus sind zusätzliche Negativwirkungen auf sonstige Schutzgüter der Eingriffsregelung zu erwarten (Waldverlust). Wirkungen auf die menschliche Gesundheit und konkurrierende Nutzungen sowie Sachgüter und Objekte des kulturellen Erbes werden nicht erwartet.

#### 4.3.1 Schutzgut Fläche, Boden

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden prognostiziert (+ ja / o bedingt / - nein):

<b>Auswirkung</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagebedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>
Flächenentzug für land- und forstwirtschaftliche Nutzung	-	+	-
Potentielle Beeinträchtigungen durch Maschineneinsatz	o	-	-
Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	-	+	-
Pot. Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch erhöhten Schadstoffeintrag	o	-	o

Tab. 2: Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Diese Wirkungen stehen im Konflikt zu den gesetzlichen Zielen, nach denen Boden zu erhalten ist. Die Böden im Plangebiet sind von allgemeiner Bedeutung; Böden besonderer Standorteigenschaften sind nicht vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen werden nicht erwartet. Die Planungsrealisierung ist jedoch überwiegend mit anlagebedingten Auswirkungen, der Überbauung sowie Versiegelung unversiegelter Böden verbunden. Natürliche Bodenfunktionen werden hierdurch weiter reduziert. Betriebsbedingte Auswirkungen werden nicht erwartet.

Die Beeinträchtigungen sind unter der Voraussetzung der angestrebten Nutzung unvermeidbar, werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen gemindert.

Ableitung von Empfehlungen zur Kompensation, Minimierung und Vermeidung:

- Kompensation des Verlustes forstwirtschaftlicher Flächen durch Ersatzaufforstung,
- Kompensation des Verlustes sonstiger Flächen aufgrund von Versiegelungen durch Beteiligung an einem Flächenpool
- Begrenzung von Versiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß,
- Befestigung von Flächen (Zufahrten, Stellflächen) in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau.

Kompensationserfordernisse: Basis des Kompensationsflächenerfordernisses ist die überbaubare und versiegelbare Bodenfläche. Diese sind gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung zu ermitteln. Geeignete Kompensationsmaßnahmen sind im Kapitel "Eingriffsregelung" erläutert.

#### 4.3.2 Schutzgut Wasser

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden prognostiziert (+ ja / o bedingt / - nein):

<b>Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden prognostiziert (+ ja / o bedingt / - nein): Auswirkung</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagebedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>
Potentielle Beeinträchtigungen durch Maschineneinsatz	o	-	-
Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung	-	+	-
Verringerung des Oberflächenwasserabflusses durch Bodenversiegelungen	-	o	-
Beeinträchtigung von Grundwasser durch erhöhten Schadstoffeintrag	o	-	-

Tab. 3: Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Flächen sind in ihrer Wertigkeit bezüglich Oberflächenwasserabfluss und Grundwasserempfindlichkeit von allgemeiner Bedeutung, zur Grundwasserneubildung von hoher Bedeutung. Durch Bestimmungen zur Versickerung (sämtliches Niederschlagswasser bleibt vor Ort) ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Baubedingte Auswirkungen ergeben sich nicht. Die Planungsrealisierung ist überwiegend mit anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden, indem weitgehend unversiegelter Boden mit Grundfunktionen der Grundwasserneubildung versiegelt bzw. bebaut werden kann. Funktionsverluste durch die Verringerung der Grundwasserneubildung werden nicht erwartet. Betriebsbedingte Auswirkungen werden nicht erwartet.

Eingriffsbewertung: mittlere Eingriffsintensität, vor allem durch verringerte Neubildung und die mögliche Gefährdung von Grundwasser. Die Beeinträchtigungen sind unter der Voraussetzung der angestrebten Nutzung unvermeidbar, werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen gemindert.

Ableitung von Empfehlungen zur Minimierung und Vermeidung

- Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers (ggf. bei unzureichender Versickerungsfähigkeit des Bodens über genehmigungspflichtige bauliche Anlagen)
- Befestigung von Flächen (Zufahrten, Stellflächen) in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau.

Kompensationserfordernisse: Die zum Teil bereits durch Vornutzungen vorliegenden Belastungen des Schutzgutes Wasser werden durch die Vermeidungsmaßnahmen sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden mitkompensiert.

Hinweis:

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Sofern das Niederschlagswasser gesammelt und über Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen, Sickerschächte) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist mit dem Antrag auf Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Teltow - Fläming zu beantragen. Es gilt die Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl.II/19, Nr. 32).

#### 4.3.3 Schutzgut Klima

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft werden prognostiziert (+ ja / o bedingt / - nein):

Auswirkung	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt
Veränderungen des Kleinklimas durch Bodenversiegelungen	-	o	-
Beeinträchtigung der Luftqualität durch erhöhten Schadstoffeintrag	-	-	-

Tab. 4: Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Bebauungsplan „an der Trebbiner Landstraße“ Werben, Begründung  
STADT ZOSSEN, LANDKREIS TELTOW-FLÄMING

Die Realisierung des Vorhabens bedingt kleinere Veränderungen von Flächen, die neu versiegelt werden, und zwar durch Verringerung der Luftfeuchte und Förderung der Erwärmung. Weitere Belastungen durch zusätzliche Verkehre entstehen nicht.

Eingriffsbewertung: Die Einwirkungen auf Klima, Luftgüte und Ruhe sind überwiegend von geringerer Intensität (Klima, Ruhe, Luftgüte). Sie rufen unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Belastung keine erhebliche Veränderung des Klimas und der Lärmbelastung hervor. Die Auswirkungen belasten zudem weniger den Naturhaushalt als vielmehr anthropogene Nutzungen.

Vermeidungsempfehlungen:

- Begrenzung der Versiegelung.
- Durchgrünung des Plangebietes (Übernahme der grünordnerischen Festsetzungen in den Bebauungsplan).

Kompensationserfordernisse: Die zum Teil bereits durch Vornutzungen vorliegenden Belastungen von Klima, Luftgüte und Ruhe werden durch die Vermeidungsmaßnahmen sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen mit kompensiert.

#### 4.3.4 Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung, Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung

In Bezug auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung, Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung ist das Gebiet bereits durch Lärm- und Luftemissionen der Trebbiner Landstraße (L 792) vorbelastet, gleichwohl wird der Bestand – einhergehend mit der Stellungnahme des Immissionsschutzes im TÖB Verfahren n. § 4 (2) BauGB - als nicht erheblich bewertet. Die nördlich an das Vorhabengebiet angrenzende Potsdamer Straße hat eine örtliche Bedeutung als Verbindungs- weg für die Erholungsvorsorge. Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung, Landschaftsbild und Erholung werden prognostiziert (+ ja / o bedingt / - nein):

<b>Auswirkung</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagebedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>
Änderung der Eigenart	-	o	-
Änderung der Erholungseignung	-	-	-
Optische, akustische und olfaktorische Störreize	-	-	o

Tab. 5: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Planungsauswirkungen / Eingriffsbeschreibung: Der Siedlungsbereich wird erweitert und bewirkt vorwiegend Änderungen im Schutzgut Landschaftsbild. Gleichwohl bedingt die Schaffung von Planungsrecht bzw. der Bau von Wohnhäusern eine geringfügige Zunahme von Verkehr gegenüber der Bestandssituation. In Bezug auf Emissionen erfolgen keine nennenswerten Belastungen durch die Planung.

Eingriffsbewertung: Es sind in der Regel nur geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch, der Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung, des Landschaftsbildes (Veränderung des Landschaftsbildcharakters) und der landschaftsbezogenen Erholung als bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten. Der Verlust der Brachfläche wird als nicht erheblich bewertet. Baubedingte Beeinträchtigungen, wie Lärm in der Bauphase, sind nur temporär und nicht nachhaltig und somit als nicht erheblich zu bewerten.

Vermeidungsempfehlungen:

- Durchgrünung des Plangebietes mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen (Übernahme der grünordnerischen Festsetzungen in den Bebauungsplan).

Kompensationserfordernisse: Aufgrund der bestehenden Vornutzungen ist der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild als gering anzusehen und wird durch die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen mit kompensiert.

#### 4.3.5 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Auswirkungen sind nicht zu erwarten (siehe hierzu die Hinweise im Kapitel 4.2.7).

#### 4.3.6 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope werden prognostiziert (+ ja / o bedingt / - nein):

<b>Auswirkung</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagebedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>
Verlust von Ruderalflächen, Grünlandbrachen und sonstigen Offenlandbiotopen	-	+	-
Verlust von Waldflächen	-	+	-
Verlust von Lebensraumstrukturen für die Fauna	o	+	-

Tab. 6: Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope

Der überwiegende Anteil des Gebietes erfüllt Lebensraumfunktionen mittlerer Bedeutung, geschützte Bereiche bleiben erhalten.

Eingriffsbeschreibung: Die Beeinträchtigungen sind anlagebedingt und resultieren aus der möglichen Versiegelung und Befestigung von Flächen und damit der Beseitigung von Ackerflächen. Die Beeinträchtigungen sind unter der Voraussetzung der angestrebten Nutzung unvermeidbar, werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes gemindert.

Vermeidungsempfehlungen:

- Erhalt des Baumbestandes, Beachtung aller genannten Vermeidungsmaßnahmen (s. Kap. 4.4.2, vor allem die Maßnahmen V 1, Schutz des Baumbestandes und des Grünstreifens während der Bauphase und V 5, Artenschutz (Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von

Gehölzbrütern oder die Zerstörung ihrer Entwicklungsformen - VASB1-Maßnahme, Maßnahmen zum Erhalt und zur Neuschaffung des Lebensraumes von Gehölz- und Höhlenbrütern - AASB1-Maßnahme)

- Durchgrünung des Plangebietes mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen (Übernahme der grünordnerischen Festsetzungen in den Bebauungsplan),
- Begrenzung der Versiegelung.

Basis des Kompensationsflächenerfordernisses ist die überbau- und versiegelbare Bodenfläche, die nicht mehr als Vegetationsfläche zur Verfügung steht. Geeignete Kompensationsmaßnahmen sind im Kapitel "Eingriffsregelung" erläutert.

#### 4.3.7 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Alle Schutzgüter stehen in engem Zusammenhang zueinander. Wichtige prägende und empfindliche Landschaftselemente sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für dieses Vorhaben ist eine Abwägung der einzelnen Belange der Schutzgüter untereinander nicht notwendig.

Mögliche eingriffsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter			Minderung und Vermeidung von Funktionsbeeinträchtigungen / Kompensationsbedarf
Schutzgut	Veränderungsart/ Auswirkung / Eingriff	mögliche Flächen- bezug	
<b>Arten und Lebensgemeinschaften</b>	Dauerhafte Beseitigung von Ruderalflächen, Grünlandbrachen, Forstflächen	0,8 ha	<b>Erhalt</b> Teilweiser Erhalt des Baumbestandes <b>Vermeidung</b> Auswirkungen sind minimierbar durch Minderung der Flächenbeanspruchung <b>Kompensation</b> Erstaufforstung mit Laubgehölzen, Beteiligung an einem Flächenpool
<b>Boden / Grundwasser</b>	Versiegelung Befestigung und Verdichtung von natürlichem Boden, Unterbindung von Bodenfunktionen Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und weitere Verdichtung vorbelasteter Böden	0,39 ha	<b>Vermeidung</b> wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers <b>Kompensation</b> Beteiligung an einem Flächenpool
<b>Landschaftsbild</b>	Geringe Veränderung	nicht quantifizierbar	Eingrünung durch standortgerechte Laubgehölze
<b>Klima</b>	ggf. Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse: stärkere Erwärmung und Verringerung der Luftfeuchte	nicht quantifizierbar	Eingrünung durch standortgerechte Laubgehölze
<b>Kultur und Sachgüter</b>	Keine Auswirkungen	nicht quantifizierbar	-
<b>Mensch</b>	Kaum Auswirkungen	nicht quantifizierbar	Einhaltung relevanter Immissionsrichtwerte durch geeignete Maßnahmen

Tab. 7: Eingriffszusammenfassung

#### 4.4 Eingriffsregelung

Rechtlich liegt ein Eingriff in Natur und Landschaft vor, wenn geplante Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG).

Die Einschätzung der Erheblichkeit erfolgt verbal-argumentativ und bezogen auf den Einzelfall, da es keine exakten, allgemein gültigen Maßstäbe zur Bestimmung gibt. Grundsätzlich sind die regionalen und kommunalen Leitbilder des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die tatsächliche Ausprägung der Schutzgüter bei der Beurteilung der qualitativen und quantitativen Dimensionen einer Beeinträchtigung heranzuziehen.

Die Beeinträchtigungen sind so konkret wie möglich zu prognostizieren, entsprechende Kompensationsflächen und -maßnahmen sind zu benennen und zu sichern. Grundsätzlich bieten sich folgende Möglichkeiten zur Kompensation von Eingriffen an:

- Kompensation auf dem Eingriffsgrundstück.
- Kompensation außerhalb des Plangebietes durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB.
- Kompensation durch sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen (Flächenpool).
- Kompensation durch die Beteiligung an einem Flächenpool, z.B. über die Flächenagentur Brandenburg GmbH.

Die langfristige rechtliche Sicherung von Kompensationsmaßnahmen ist mit besonderer Sorgfalt zu beachten. Für Festsetzungen auf den Baugrundstücken wird dies durch die Baugenehmigung gewährleistet, wenn die Ausgleichsmaßnahmen als Nebenbestimmung aufgenommen werden. Dann bleibt die Verpflichtung zur Kompensation so lange wirksam wie die Baugenehmigung selbst und der Eigentümer steht in der Pflicht, die ihm auferlegten Maßnahmen auch langfristig zu erhalten.

Grundlage der Eingriffsregelung sind die "Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)" des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt- und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg von April 2009.

##### 4.4.1 Eingriffe im Bereich des Plangebietes

###### Flächige Eingriffe durch Versiegelung von Boden (Schutzgut Boden)

Die Eingriffe durch Versiegelung werden entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 bezogen auf das Allgemeine Wohngebiet ermittelt. Da diese um 50% für Nebenanlagen überschritten werden dürfen, liegt die maximale Versiegelung bei 45% bezogen auf das Allgemeine Wohngebiet. . Möglicherweise im Laufe der kommenden Jahre auf den „privaten Grünflächen“ geplante Eingriffe bleiben in der nachfolgenden Bilanzierung unberücksichtigt, da die „privaten Grünflächen“ ergänzt

Bebauungsplan „an der Trebbiner Landstraße“ Werben, Begründung  
STADT ZOSEN, LANDKREIS TELTOW-FLÄMING

durch die Zweckbestimmung „private Erholungsgärten“ demnach nur mit untergeordneten baulichen Anlagen der Gartennutzung (wie z. B. Gewächshäuser, Pergola, natürliche Gartenteiche, Gartenhäuser für Gartengeräte) ausgestattet werden dürfen.

Die nachfolgende Tabelle entspricht der Flächenbilanz des Bebauungsplanes einschließlich der zu erwartenden maximalen Versiegelungsmöglichkeiten. Dabei wird die zulässige Neuversiegelung des allgemeinen Wohngebietes mit 45% und die der Verkehrsflächen mit 100% berechnet.

Eingriff	Flächengrößen
<b>Größe des Plangebietes</b>	16.400 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	8.000 m <sup>2</sup>
Zulässige Neuversiegelung = 45% (bei GRZ von 0,3 zuzügl. 50 %)	3.600 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen, ohne Zufahrten (da ausserhalb B- Plan Gebiet), Versiegelung = 100%	300 m <sup>2</sup>
Verbleibender Kompensationsbedarf für Flächenversiegelung	<b>3.900 m<sup>2</sup></b>

Tab. 8: Flächengrößen

Versiegelungen sind zu kompensieren, d.h. für die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden durch die planerische Vorbereitung der Bebauung der Grundstücke werden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Maßgeblich für den Faktor anzurechnender Ausgleichsmaßnahmen ist der Wert der aktuell vorhandenen Flächennutzung für den Arten- und Biotopschutz sowie der Wert der Kompensationsmaßnahme. Geeignete Flächenverhältnisse zwischen Eingriffs- und Kompensationsfläche benennt die HVE des Landes Brandenburg (s. Kap. 4.4.4).

Eingriffe in Biotop (Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften)

Eingriffe im Bereich der Offenlandflächen werden aufgrund der mittleren Wertigkeit des Biotoptyps für Arten und Lebensgemeinschaften über das Schutzgut Boden (Versiegelung) mitkompensiert. Eingriffe in den Waldbestand müssen durch Erstaufforstung ausgeglichen werden.

Eingriffe in den Baumbestand (Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild)

Bäume im Bereich von Forstflächen sind im Rahmen dieses B-Planes behandelt. Für Bäume außerhalb der Forstflächen gilt: Bei Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes ist bei eventuell notwendigen Baumfällungen die Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming (vom 10.12.2013) maßgeblich. Die Ausgleichspflicht richtet sich hierbei nach dem Gesundheitszustand und der Größe des Baumes zum Zeitpunkt der beabsichtigten Fällung und ist allein in Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

Innerhalb der Baugrenzen und außerhalb der Forstflächen liegt lediglich ein Baum (Baum Nr. 12 entsprechend der Bestandskartierung), der unter diese Regelung fällt. Es handelt sich hierbei um eine Waldkiefer mit ca. 62 cm Stammumfang und einer Vitalitätsstufe 1. Sofern dieser Baum gefällt werden

muss, ist ein Antrag auf Erteilung einer Fällgenehmigung zu stellen. Der entsprechende Baumersatz ist innerhalb des Baugrundstückes zu leisten.

#### 4.4.2 Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen

Der Vermeidung von Funktionsverlusten sind durch die Art und das Maß der geplanten Nutzungen enge Grenzen gesetzt. Eine vollständige Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter ist nicht möglich. Der Fachbeitrag empfiehlt Regelungen zum Aufrechterhalt von Lebensraumfunktionen, zur Begrenzung von Versiegelungen sowie zur Durchgrünung des Plangebietes. Hierzu werden Festsetzungen getroffen.

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Zur Verminderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie des Landschaftsbildes werden folgende Maßnahmen dargestellt.

#### **V 1 - Schutz des Baumbestandes und des Grünstreifens während der Bauphase**

Sowohl im Rahmen der Bautätigkeit als auch bei der Anlage von Zufahrten etc. sind Bäume unbedingt vor Beschädigungen zu schützen. Hierfür sind die einschlägigen Normen des Landschaftsbaus anzuwenden. Es ist darauf zu achten, dass das Wurzelwerk des vorhandenen Baumbestandes keinen erheblichen Schaden nimmt, der sich auf die Vitalität des Baumbestandes auswirken könnte. Hierfür sind ggf. Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen, wie z. B. Wurzelbrücken, die den Bodendruck auf den Wurzelraum verhindern.

Für Baustelleneinrichtungsflächen werden ausschließlich solche Bereiche oder Flächen herangezogen, die im Rahmen der Bebauung ohnehin überbaut oder in anderer Weise neugestaltet werden, also in jedem Fall eine Veränderung erfahren. Andere Flächen werden dafür nicht verwendet. Es werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Baustraßen oder sonstigen Wege angelegt.

Bei Bauarbeiten ist dafür Sorge zu tragen, dass keine Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen durch Öle, Treibstoffe etc. erfolgen. Baubedingte Bodenverdichtungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Oberboden ist auf den künftig zu versiegelnden Flächen abzutragen und zur weiteren Verwendung auf den Grundstücken zu nutzen.

#### **V 2 - Erhaltung von Oberboden**

Oberboden ist auf den künftig zu versiegelnden Flächen abzutragen und zur weiteren Verwendung auf den Grundstücken zu nutzen. Der Oberboden darf nicht im Kronenbereich der Bäume gelagert werden.

### **V 3 - Schutz von Boden und Grundwasser**

Bei Bauarbeiten ist dafür Sorge zu tragen, dass keine Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen durch Öle, Treibstoffe etc. erfolgen. Baubedingte Bodenverdichtungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

### **V 4 - Schutz von Oberflächenwasser**

Sämtliches anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser bleibt vor Ort und ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

Das anfallende Niederschlagswasser soll unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 Brandenburger Wassergesetz (BbgWG) zur Grundwasserneubildung genutzt und örtlich zur Versickerung gebracht werden. Hierzu sollen alle bestehenden Versickerungsmöglichkeiten genutzt werden. So ist z.B. das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den Baugrundstücken zu versickern; PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen. Das Regenwasser der Straßenflächen, soweit diese voll versiegelt hergestellt werden, soll in den Grünflächen flächig versickern. Sofern das Niederschlagswasser gesammelt und über Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen, Sickerschächte) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist mit dem Antrag auf Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

### **V 5 - Artenschutz (Übernahme aus dem Fachbeitrag)**

In der folgenden Tabelle sind die erforderlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, die sich aufgrund der Betroffenheit der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz Absatz 1 durch die geplanten Maßnahmen im Untersuchungsgebiet ergeben, aufgeführt.

#### Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Gehölzbrütern oder die Zerstörung ihrer Entwicklungsformen - VASB1-Maßnahme

Baumfällungen und Gehölzrodungen im Gebiet sind, um eine Tötung von Tieren oder die Zerstörung von Entwicklungsformen zu vermeiden, außerhalb der Brutzeit der ermittelten Vogelarten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./ 29. Februar durchzuführen.

Die Durchführung der Baufeldfreimachung (Baumfällungen) im Winterhalbjahr (Bauzeitenregelung) kann eine Tötung von Tieren oder deren Entwicklungsformen verhindern. Der Tatbestand des § 44 Absatz 1 Nummer 1 ist damit nicht erfüllt.

#### Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Ameisen – VASB3-Maßnahme

Um eine Tötung der besonders geschützten Gattung Formica im Rahmen von geplanten Bodenarbeiten zu vermeiden, sind die Bauflächen frühzeitig auf aktive Neststandorte abzusuchen. Für den Fall, dass Neststandorte betroffen sind, ist im Vorfeld eine entsprechende Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Umsiedlung muss von einem anerkannten Experten durchgeführt werden. Weitere Hinweise sind dem Artenschutzbeitrag v. Juni 2016 zu entnehmen.

#### Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen – VASB2-Maßnahme

Vor geplanten Baumfällungen und Gehölzrodungen im Gebiet sind, um eine Tötung von Tieren oder die Zerstörung von Entwicklungsformen zu vermeiden, sämtliche zu fällenden Robinien im nördlichen Randbereich auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Dies gilt auch bei Fällungen im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar

Die Durchführung dieser Maßnahme kann eine Tötung von Tieren oder deren Entwicklungsformen verhindern. Der Tatbestand des § 44 Absatz 1 Nummer 1 ist damit nicht erfüllt.

#### Maßnahmen zum Erhalt und zur Neuschaffung des Lebensraumes von Gehölz- und Höhlenbrütern – AASB2-Maßnahme

Aufgrund der geplanten Wohnbebauung geht das Brutrevier des Freibrüters Gimpel verloren. Die Vögel können auf geeignete Habitatstrukturen im nahen Umfeld ausweichen. Der nicht zu bebauende Teil des Gesamtgrundstückes weist Strauchbestand und ähnliche Standortbedingungen auf, einzelne Brutreviere von Gehölzbrütern konnten während der aktuellen Kartierung bereits nachgewiesen werden. Der nördliche Abschnitt des restlichen Grundstückes soll als Ausgleichsfläche dienen und in seiner aktuellen Ausprägung erhalten werden.

#### 4.4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Das Erfordernis, grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, resultiert aus den Forderungen von § 1a Abs. 3 BauGB und den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der Gemeinde: *„Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.“*

Neben den allgemein gültigen Grundsätzen „Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen“ und „schonender Umgang mit Grund und Boden“ (Optimierungsgebot des BauGB), lassen sich für das Plangebiet landschaftsplanerische Maßnahmen formulieren.

Nach dem Naturschutzrecht ist bei der Vorbereitung eines Vorhabens zu prüfen, mit welchen Maßnahmen vermeidbare Beeinträchtigungen zu vermeiden bzw. beeinträchtigte Funktionen des Naturhaushaltes auszugleichen oder zu ersetzen sind. Ziel der Maßnahmenplanung ist es, ein möglichst zusammenhängendes Gefüge von Lebensräumen anzulegen, das geeignet ist, unter Schonung der vorhandenen Werte und Funktionen, die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu

kompensieren und die Lebensraumqualitäten zu entwickeln. Hierzu zählt auch die Aufwertung des Landschaftsbildes und damit die Einbindung des Plangebietes in die Umgebung. Zu berücksichtigen sind weiterhin die Freiraumfunktionen im näheren räumlichen Zusammenhang.

Um eine Bepflanzung mit den ausländischen Koniferen und Bodendeckern zu vermeiden, werden standortgerechte und einheimische Bepflanzungen rechtsverbindlich festgesetzt. Die grünordnerischen Maßnahmen sollten, soweit es sich um Pflanz- bzw. Vegetationsarbeiten handelt, spätestens nach Beendigung der Bauarbeiten realisiert werden. Die Pflanzmaßnahmen sind in der nach den Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode zwischen dem 01. Oktober und 30. April durchzuführen.

### **Grünordnerische Festsetzung im Bebauungsplan**

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

Innerhalb des Baugebietes ist die Befestigung von Wegen, offenen Stellplätzen und deren Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

#### **M 2 - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Fußläufige Verbindungen zu den Wohngrundstücken sind unter Erhalt des Baumbestandes nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.

#### **M 3 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche M 3 ist als Streuobstwiese anzulegen, dauerhaft zu erhalten sowie dinglich im Grundbuch zu sichern. Die Grünflächen sind mit einer Kräuter- / Wiesenmischung einzusäen und dauerhaft als Grünland zu erhalten.

Hinweise: Die Grünfläche mit Streuobstbestand ist als extensives Dauergrünland (kein Umbruch, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel) mit ein- bis zweimaliger Mahd im Jahr ab Ende Juli anzulegen. Das Mähgut ist zu beräumen.

Auf der Grünfläche ist die Bepflanzung von Obstbäumen vorgesehen. Hierfür sind Obstbäume der Pflanzliste 3 (Hochstamm, Mindest-StU 10/12 cm) zu verwenden, mit mindestens einem Baum pro 150 qm. Im Anschluss an die Pflanzung ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von insgesamt fünf Jahren durchzuführen. Bei Abgängen sind die entsprechenden Bäume zeitnah zu ersetzen.

Durch die Ausweisung als Maßnahmenfläche dürfen im Bereich der Streuobstwiese keine baulichen Anlagen (Carport, Schuppen, Erdwall) errichtet bzw. die Fläche keiner anderen Nutzung ganz oder teilweise zugeführt werden ( d.h. weder Lagerfläche, Teich, Tierhaltung, Gartennutzung) Kompostplatz, Lagerung von Material, noch Grabungen etc.)

#### **M 4 - Gartenfläche (§9 Abs. Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)**

Bei Pflanzungen sind ausschließlich Arten aus den Pflanzlisten 1, 2 und 3 zu verwenden.

##### **Pflanzliste 1: Bäume**

Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Heimischer Wildapfel	Malus communis
Süß-Kirsche	Prunus avium
Pflaume	Prunus domestica
Traubenkirsche	Prunus padus
Wild-Birne	Pyrus pyraeaster
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Sal-Weide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulme	Ulmus minor

##### **Pflanzliste 2: Sträucher**

Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Hainbuche	Carpinus betulus
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata agg.
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Färberginster	Genista tinctoria
Efeu	Hedera helix
Liguster	Ligustrum vulgare
Süß-Kirsche	Prunus avium
Pflaume	Prunus domestica
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Hundsrose	Rosa canina agg.
Kletterrose	Rosa spec.
Gew. Brombeere	Rubus fruticosus agg.
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gew. Schneeball	Viburnum opulus

##### **Pflanzliste 3: Obstbäume**

Kultur-Apfel	Malus domestica
Kultur-Birne	Pyrus communis
Pflaume	Prunus domestica
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Wild-Birne	Pyrus pyraeaster

Sortenempfehlungen zur Verwendung alter Obstsorten auf der Fläche „Streuobstwiese“:

**Äpfel:**

Alantapfel, Langtons Sondergleichen, Albrecht von Preußen, Lausitzer Nelkenapfel, Baumannrenette, London Pepping, Bischofshut, Martini, Boiken, Muskatrenette, Boskoop, Ontario, Champagner Renette, Orleansrenette, Charlamowski, Pfirsichroter Sommerapfel, Claudius Herbstapfel, Prinzenapfel, Cox Orange, Rheinischer Bohnapfel, Danziger Kantapfel, Rippston Pepping, Geflammtter Kardinal, Rote Sternrenette, Gelber Bellefleure, Roter Eisenapfel, Gelber Richard, Roter Herbstkalvill, Graue französische Renette, Roter Taubenapfel, Graue Herbstrenette, Schafsnase, Großer Bohnapfel, Spitaler Renette, Großer Fürstenapfel, Stettiner, Herrenhut, Trierer Weinapfel, Kaiser Alexander, Weißer Ast-rachan, Kaiser Wilhelm, Weißer Winterkalvill, Kanada Renette, Weißer Wintertaffetapfel, Landsberger Renette, Edelborsdorfer.

**Birnen:**

Köstliche von Charneux, Clapps Liebliche, Diels Butterbirne, Gute Luise, Hardenponts, Pastorenbirne, Sommermagdalene, Williams Christ.

4.4.4 Kompensationsmaßnahmen

Versiegelungen sind zu kompensieren, d.h. für die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden durch die planerische Vorbereitung der Bebauung des Grundstücks werden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Maßgeblich für den Faktor anzurechnender Ausgleichsmaßnahmen ist der Wert der aktuell vorhandenen Flächennutzung für den Arten- und Biotopschutz sowie der Wert der Kompensationsmaßnahmen. Geeignete Flächenverhältnisse zwischen Eingriffs- und Kompensationsfläche benennt die HVE des Landes Brandenburg. Danach sind z. B. folgende Maßnahmen möglich:

<b>Vorschläge für Ersatzmaßnahmen zur Kompensation ermöglichter Beeinträchtigungen, jeweils alternativ</b>	
Entsiegelung von Boden	E/A-Verhältnis 1 : 1 V
- Natürliche Entwicklung von Gras- und Staudenfluren	E/A-Verhältnis 1 : 0,5 TV
Gehölzpflanzungen	E/A-Verhältnis 1 : 2 V
- minimal 3-reihig oder 5 m breit, mind. 100 m <sup>2</sup>	E/A-Verhältnis 1 : 1 TV
Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland	E/A-Verhältnis 1 : 2 V
	E/A-Verhältnis 1 : 1 TV
Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivgrünland	E/A-Verhältnis 1 : 3 V
	E/A-Verhältnis 1 : 1,5 TV

V = Versiegelung, TV = Teilversiegelung, E/A -= Verhältnis von Eingriff zu Ausgleich

Tab. 9: Kompensationsmaßnahmen gemäß HVE 2009

Nicht alle grünordnerischen Festsetzungen können als Ausgleich der Versiegelung herangezogen werden, da keine Bodenfunktionen aufgewertet werden können: Die Flächen müssen aufwertungsfähig sein, sie müssen aufwertungsbedürftig sein, sie müssen dauerhaft wirksam betreut und gesichert werden. Die Festsetzung der Streuobstwiese ist als Ausgleich anrechenbar.

<b>Eingriff</b>	<b>Flächengrößen</b>
<b>Größe des Plangebietes</b>	16.400 m <sup>2</sup>
Verbleibender Kompensationsbedarf für Flächenversiegelung <sup>3</sup>	<b>3.900 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausgleich im Plangebiet</b>	<b>Flächengrößen</b>
Grünflächen	7.800 m <sup>2</sup>
nicht als Ausgleich anrechenbar: Waldbereiche (aktuelle Nutzung)	- 1.600 m <sup>2</sup>

Bebauungsplan „an der Trebbiner Landstraße“ Werben, Begründung  
STADT ZOSEN, LANDKREIS TELTOW-FLÄMING

nicht als Ausgleich anrechenbar: Flächen mit Erhaltungsbindung	- 800 m <sup>2</sup>
nicht als Ausgleich anrechenbar: Private Grünflächen (Gartenland) außerhalb der Streuobstwiese	- 4.000 m <sup>2</sup>
als Ausgleich anrechenbar: Streuobstwiese (1:2), von 1.963 m <sup>2</sup> können damit 982 m <sup>2</sup> als Ausgleich angerechnet werden	<b>1.000 m<sup>2</sup></b>
Ausgleichsdefizit zur Versiegelung	<b>2.900 m<sup>2</sup></b>

Tab. 10: Flächengrößen Eingriff/ Ausgleich

Grundstücke des Vorhabenträgers für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nicht vorhanden. Gemäß Abstimmungstermin mit der Stadtverwaltung Zossen hat die Stadt weder Entsiegelungs- noch Ausgleichflächen, die sie zur Verfügung stellen kann.

<sup>3</sup> Siehe Tab. 8 auf Seite 41

Aus diesem Grund hat sich der Vorhabenträger mit dem Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V. in Verbindung gesetzt. Im Ergebnis wird das o. g. Defizit wie folgt im Naturraum Mittlere Mark ausgeglichen:

- Entsiegelung einer Betonstraße (Gemarkung Saalow, Flur 2, Flurstücke 208/2, 220) in einer Größenordnung von **ca. 400m<sup>2</sup>** (E/A-Verhältnis 1 : 1 V) – siehe Maßnahmenblatt als Anlage 1 (Dateiname: 2021-01-07\_Werben\_Komp01.pdf)
- Umwandlung von Acker in Grünland (Gemarkung Saalow, Flur 2, Flurstück 16 (tlw.) in einer Größenordnung von **ca. 5.000,00m<sup>2</sup>** (E/ A. Verhältnis: 1:2V) – siehe Maßnahmenblatt als Anlage 2 (Dateiname: 2021-01-07\_Werben\_Komp02.pdf)

Verbleibendes Ausgleichsdefizit nach Durchführung = vollumfängliche Kompensation	<b>0 m<sup>2</sup></b> =====
---	---------------------------------

Gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG i. V. m. § 18 BNatSchG ist der Nachweis über die tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit der Flächen zu führen, erst recht, wenn die Flächen nicht im Eigentum des Vorhabenträgers und/ oder außerhalb des B-Planes liegen.

Der entsprechende Vertrag über die Kompensation (Entsiegelung und Umwandlung in Dauergrünland) dieser Eingriffe wurde bereits zwischen dem Vorhabenträger/ Ausgleichsverpflichteten und dem Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e. V. geschlossen

**Kompensationsmaßnahmen für die Waldinanspruchnahme:**

Auf der Grundlage des BauGB/ BNatSchG und unter Bezugnahme auf den Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne v. 14.08.2008 hat sich der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt Zossen als Trägerin der Bauleitplanung dazu entschieden, die aufgrund vorrangiger städtebaulicher

Erfordernisse notwendigen unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft wie folgt zu kompensieren:

- 1.) **Kompensationsfläche Glienick:** Nach einer vor Ort Abstimmung am 12.03.2019 mit der Unteren Naturschutzbehörde/ Herrn H.-J. Sommer<sup>4</sup> wird vom Vorhabenträger als Erstaufforstungsfläche mit integrierter Waldrandgestaltung ein Teilbereich seines Flurstückes 123 in der Größenordnung von **4.222,00 m<sup>2</sup>** angeboten. Direkt hieran anschließend bietet der Vorhabenträger eine weitere Fläche von ca. **1.731,00 m<sup>2</sup>** zur Erstaufforstung an. Die Fläche ist in der nachfolgenden Darstellung gelb markiert. Sie befindet sich, zwar außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes, jedoch ebenfalls innerhalb des Gemeindegebietes (forstbehördlich gelegen im Revier Zossen der Oberförsterei Wünsdorf).



Die forstrechtlichen Genehmigungen zur Erstaufforstung gemäß § 9 LWaldG liegen vor.<sup>5</sup> Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Fläche. Die vorgesehenen Maßnahmen sind entsprechend der Festlegungen des o. g. Gemeinsamen Erlasses, der vor Ort Abstimmung v. 04.03.2021 zwischen der Oberförsterei Wünsdorf/ Herrn R. Stein und dem Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e. V./ Herrn M. Mohn als mit der Leistungserbringung beauftragter Vertragspartner des Vorhabenträgers (siehe Anlage 6)<sup>7</sup> in nachfolgend aufgeführter Art und Umfang dargelegt und zu erbringen.

<sup>4</sup> Siehe Aktennotiz 04 des gemeinsamen Ortstermins v. 12.03.2019

<sup>5</sup> Forstrechtliche Genehmigung zur Erstaufforstung gemäß § 9 LWaldG v. 07.06.2019 mit dem Änderungsbescheid v. 10.03.2021 über eine Genehmigung zur Fristverlängerung zur Realisierung bis zum 31.12.2023 sowie Entscheidung über die Genehmigung einer Flächenerweiterung als Änderungsbescheid v. 15.09.2021 (siehe auch nachfolgende Anlage 6)

<sup>7</sup>Anlage 7 Vertrag über die Durchführung von Erstaufforstungen v. 25./ 30.03.2021 einschl. Nachtrag v. 07.09.2021

Bebauungsplan „an der Trebbiner Landstraße“ Werben, Begründung  
STADT ZOSSEN, LANDKREIS TELTOW-FLÄMING

1.1) Art und Umfang der Kompensationsmaßnahme

In der Gemarkung Glienicke, Flur 1, Flurstück 123 (tlw.) wird eine Erstaufforstung mit integrierter Waldrandgestaltung auf einer Fläche von insgesamt 5.953m<sup>2</sup> hergestellt.



Dabei nimmt die Bepflanzung der Kernfläche einen Anteil von ca. 2.5241m<sup>2</sup> und der Waldrand von ca. 3.429m<sup>2</sup> ein.



## 1.2) Maßnahmenbeschreibung

### Pflanzenzahlen, Baumarten:

Anhand der Standortdaten von Waldbeständen der näheren Umgebung wird als Bestandszieltyp (BZT) ein Traubeneichen-Laubholztyp angestrebt. Bei der Beschaffung der Gehölze sind zwingend die Regelungen über die Herkünfte gemäß „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur (2019)“ sowie nach FoVG bzw. FoVHgV einzuhalten. Die Herkunftsschlüssel bzw. Herkunfts-/Vorkommensgebiete sind nachfolgend den Gehölzarten in Klammern hinzugefügt.

Die Bepflanzung der Kernfläche setzt sich bei einer Pflanzdichte von rund 6.600 Stk./ha aus den Baumarten Trauben-Eiche (818 04), Winter-Linde ( 823 03) und Hainbuche (806 02), bestandsbildend reihen- bzw. blockweise gepflanzt, zusammen. Der Reihenabstand der Pflanzreihen, maßnahmenvorbereitend mit dem Waldstreifenpflug herzustellen, beträgt ca. 2m, innerhalb der Reihen wird mit einem Abstand von durchschnittlich rund 0,75m zueinander gepflanzt.

Die Waldrandfläche wird bei einer Pflanzdichte von rund 4.000 Stk./ha mit den Gehölzarten Eberesche (2.1), Vogel-Kirsche (814 02), Feldahorn (2.1), Wildapfel (2.1), Strauchhasel (2.1), Besenginster (2.1), Gem. Berberitze (2.1), Hundsrose (2.1) und Gem. Schneeball (2.1), gepflanzt grupp- und horstweise, gestaltet. Der Reihenabstand der Pflanzreihen beträgt ebenso ca. 2m, innerhalb der Reihen wird mit einem Abstand von durchschnittlich rund 1,25m zueinander gepflanzt. Dabei werden an der Westflanke durch einen variablen Pflanzabstand von 0,75 bis 1,8m lichte Verhältnisse zur Etablierung eines Krautsaumes geschaffen.

Sonstige Maßnahmen: Der Waldrand umfasst die Kernfläche C-artig an der Nord-, West-Süd- und Ostseite mit Breiten von 10 bis 15m. An der Nordseite, gelegen entlang der Potsdamer Straße, wird auf einer Fläche von ca. 150m<sup>2</sup> ein lockerer Gehölzbestand aus Traubenholunder (ca. 1 Stk./20m<sup>2</sup>) in die Maßnahme integriert (weitere Waldrandarten werden hier wie oben beschrieben gepflanzt). Hier werden außerdem 3 kleinere Erdhaufen (jeweils < 1m<sup>3</sup>) aufgenommen, gesiebt und das Substrat wieder ausgebracht, darin ggf. vorhandene entsorgungspflichtige Stoffe werden fachgerecht entsorgt



Ähnlich wird mit dem auf einer Fläche von ca. 400m<sup>2</sup> vorhandenen Robinienbestand (*Robinia pseudoacacia*) an der Nordwestecke verfahren. Das Gehölzaufkommen wird als Teil der Maßnahme durch Auslichten und Entnahme um ca. 80% reduziert und zwischen die verbleibenden Robinien werden Waldrandarten wie zuvor beschrieben gepflanzt.



## **Bebauungsplan „An der Trebbiner Landstraße“ Werben - Entwurf - Begründung STADT ZOSSEN, LANDKREIS TELTOW-FLÄMING**

---

Ein ca. 12 - 15m<sup>3</sup> umfassender Erdhaufen direkt an der Nordwestecke der Maßnahmenfläche wird aufgenommen, gesiebt und das Substrat wieder ausgebracht, die darin vorhandenen entsorgungspflichtigen Stoffe werden fachgerecht entsorgt.



Dabei aufkommende Feldsteine können in der Waldrandfläche konzentriert als Lesesteinhaufen verbleiben. An der Südflanke werden außerdem lagernde Betonplatten aufgenommen und entsorgt, mit einem ca. 1,5m<sup>3</sup> Haufwerk aus Bodensubstrat und Gartenabfällen wird wie oben beschrieben verfahren



Alle weiteren „waldfremden“ Bestandteile wie Reste von Weidezaun usw. werden ebenso aus der Fläche entfernt und fachgerecht entsorgt.

Die komplette Maßnahmenfläche wird mit einem Wildschutzzaun umgeben, der aufgrund der Lage in der Landschaft hasen- und rotwildsicher errichtet werden muss, d.h. Gesamthöhe des Drahtgeflechtzaunes = 2m, davon 1,80m über GOK und 0,20m nach außen flachgelegt ins Erdreich eingearbeitet. Zaunpfähle im Abstand von ca. 5m aus Robinienholz (rund od. halbrund), außerdem mind. 1 Stck. Tor als Zugang für die Kulturpflege.

#### Kulturpflege:

Die Kulturpflege erfolgt auf der gesamten Maßnahmenfläche bis zum Erreichen der forstbehördlich festzustellenden „gesicherten Kultur“ (erwartet ab Jahr 5 nach Herstellung). Die Kulturpflege umfasst in den ersten 5 Jahren eine 2 x jährliche Zaunkontrolle (Zeiträume August/ September und Januar/ Februar) mit bei Bedarf umgehendem „Wilddichtmachen“ und Instandsetzung. Außerdem 1 x jährliches Ausmähen/ Schlegeln (Zeitraum Juli bis September) zwischen den Gehölzen gegen Verdämmung mit z.B. Motorsense, Aufsitzmulcher oder Mähroboter, ggf. Nachrichten und/ oder Tribschnitt.

Bei allen Vor-Ort-Terminen (Zaunkontrolle, Ausmähen) wird eine visuelle Wildverbisskontrolle und Mäusebefallkontrolle vorgenommen. Bei erkanntem Wildverbiss ist der Zaun dahingehend gründlich zu prüfen. Bei festgestellter Auffälligkeit „Mäusebefall“ erfolgt eine bedarfs-, sach- und artgerechte Ermittlung des Mäusebefalls durch entsprechende Köderstationen sowie daraus resultierende Bekämpfung gemäß aktueller Regelwerke und Zulassungen durch Personal mit Sachkundenachweis. Prophylaktisch werden in der Fläche 6 Stk. Greifvogelsitzkrücken aufgestellt sowie zwei Fuchsdurchlässe in den Zaun eingebaut, um Prädatoren zu unterstützen.

Nach Ablauf des 5. Jahres werden die o.g. Bausteine der Kulturpflege nur noch bei Bedarf ausgeführt, der Bedarf ergibt sich aus den weiterzuführenden genannten Kontrollen.

Nachbesserung:

10% Pflanzenausfall bezogen auf die Gesamtfläche sind tolerierbar (Ausnahme: flächenhafter Ausfall von mehr als zusammenhängenden 25m<sup>2</sup>), darüber hinaus erfolgt bei festgestelltem Pflanzenausfall in der unmittelbar auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode eine Nachbesserung (Ersatz). Diese Pflanzenausfallregelung wird bis zum Zustand „gesicherte Kultur“ fortgeführt, es sei denn, das Erfordernis wird schon vorher forstbehördlich aufgehoben. Dabei werden auch von selbst aufkommende Gehölze bei der Gesamtbetrachtung der Maßnahmenfläche berücksichtigt und bei der Kulturpflege (Ausnahme: invasive Arten bzw. Neophyten) belassen, sofern es die Bestandsentwicklung nicht beeinträchtigt.

1.3) Fristsetzung für Maßnahmedurchführung

Der zeitliche Ablauf der Maßnahmen beinhaltet folgende Schritte:

1. Vermessung/ Absteckung der Fläche,
2. Flächenberäumung, Fällungen, ggf. erste Bodenbearbeitung (Dauer ca. 6 Wochen),
3. Bodenbearbeitung, Zaunbau, Sitzkrücken (Dauer ca. 3 Wochen),
4. Pflanzung (Dauer ca. 2 Wochen) - nach der Pflanzung gilt die Maßnahme als hergestellt, dies wird bis spätestens 31.12.2023 erfolgen

Das Jahr der Herstellung stellt das Jahr 0 dar. Es erfolgt dann die Kulturpflege wie oben beschrieben in den Jahren 1 bis 5, nach Ablauf des 5. Jahres werden die o.g. Bausteine der Kulturpflege nur noch bei Bedarf ausgeführt. Voraussichtlich im Jahr 7 Beantragung der Schlussabnahme bei der unteren Forstbehörde (Dienststelle Obf. Wünsdorf) (Zielzustand: gesicherte Kultur), der Abbau des Wildschutzzauns erfolgt zum Zeitpunkt gemäß Vorgabe der unteren Forstbehörde.

1.4) Zeitpunkte für Zwischen- und Schlussabnahmen

Nach erfolgter Pflanzung erfolgt die erste forstbehördliche Zwischenabnahme (Jahr 0), danach jährliche Regelkontrollen (Jahre 1 bis 6) bis zur Schlussabnahme (forstbehördliche Feststellung des Zustandes „gesicherte Kultur“) voraussichtlich im Jahr 7.

1.5) Sicherheitsleistungen

Als Eigentümer und Verfügungsberechtigter des Flurstückes 123 hat sich der Vorhabenträger und Ausgleichsverpflichtete im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Zossen zur Hinterlegung einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft bei der Stadt Zossen verpflichtet. Dadurch wird die Kompensation der negativen Wirkungen der Waldumwandlung gegenüber dem Träger der Bauleitplanung abgesichert. Der städtebauliche Vertrag wurde der unteren Forstbehörde (Dienststelle Obf. Wünsdorf) zur Mitzeichnung vorgelegt.

1.6) Besondere Genehmigungstatbestände/ Dauerhafte Sicherung der Ersatzmaßnahme

Für die geplante Erstaufforstung liegt eine Genehmigung der unteren Forstbehörde v. 07.06.2019 vor. Mit Bescheid v. 10.03.2021 wird der Durchführungszeitraum auf den 31.12.2023 terminiert. Ferner liegt eine Entscheidung über die Genehmigung einer Flächenerweiterung als Änderungsbescheid v. 15.09.2021 vor. Seitens des Vorhabenträgers erfolgt eine dingliche Sicherung der Maßnahmen im Grundbuch des Flst. 123. Zusätzlich wird die Maßnahme im Kompensationskataster der Naturschutzverwaltung gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG i. V. m. § 3 Naturschutzzuständigkeitsverordnung im LfU erfasst und geführt.

Mit der Durchführung der o.g. Maßnahmen besteht nunmehr noch ein **forstrechtliches Kompensationserfordernis** von

zur Waldumwandlung vorgesehen: 5.953m<sup>2</sup>

abzügl. Erstaufforstungsfläche (Gemarkung Glienick, Flur 1, Flst 123 tlw.) - 5.953m<sup>2</sup>

0 m<sup>2</sup>

=====

**Ergebnis:** Damit ist die Inanspruchnahme von Wald i. S. LWaldG vollumfänglich ausgeglichen.

#### **4.5 Zusätzliche Angaben**

##### **4.5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Umweltprüfung stützt sich auf den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming, des Landschaftsplanes Zossen sowie begleitende Biotoptypen- und Nutzungskartierungen und Bestands-bewertungen von 2018.

Bei der Umweltprüfung wurden darüber hinaus insbesondere folgende Pläne und Unterlagen ausgewertet:

- die für das Vorhaben weitere relevanten Fachpläne der Landschaftsplanung (LaPro, LRP),
- die relevanten Fachpläne der Raumordnung (LEP B-B, Regionalplan Havelland-Fläming, FNP der Stadt Zossen mit Umweltbericht, 2. Änderung),
- digitale Fachinformationen des Landes Brandenburg (Bodendenkmale, Denkmale, Bodenkarten, Grundwasserkarten, Schutzgebiete, Forstkarten mit Waldfunktionen),
- Artenschutzgutachten.

Weitergehende Untersuchungen als Grundlage der Umweltprüfung erfolgten nicht.

##### **4.5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Bei den Maßnahmen der Umweltüberwachung (Monitoring) hat die Kontrolle der Wirksamkeit von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen, grünordnerischen Maßnahmen und Maßnahmen zum Artenschutz zeitnah zu erfolgen. Weiterhin kann es erforderlich sein, bei eingriffsintensiven Vorhaben Langzeitbeobachtungen (Monitoring) festzulegen. Damit können spezifische Umweltauswirkungen, die in der Planungsphase noch nicht abschließend eingeschätzt werden konnten und erst bei der Umsetzung des Vorhabens zu Tage treten, erkannt werden. Für den Fall, dass die Prognose der Auswirkungen (Planung) von den tatsächlich auftretenden Beeinträchtigungen abweicht, sind ggf. die Kompensationsmaßnahmen den tatsächlichen Verhältnissen anzupassen.

Die Stadt Zossen wird die Einhaltung der in dem Bebauungsplan getroffenen Regelungen und Festsetzungen überwachen.

##### **4.5.3 Erforderliche Fachgutachten**

Neben einer artenschutzfachlichen Prüfung wurden keine weiteren Gutachten beauftragt.

#### **4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Zossen plant innerhalb des Gemeindeteils Werben des Ortsteils Glienick an der Trebbiner Landstraße ein Wohngebiet zu entwickeln. Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage Werben zwischen der Trebbiner Landstraße und der Potsdamer Straße und umfasst 1,64 ha. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die o.g. öffentlichen Verkehrsflächen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan kann der maximale Eingriff gemäß Festsetzung genau bestimmt werden. Für das Plangebiet wird im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA (0,8 ha) von einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 mit Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen bis 0,45 ausgegangen. Für die Bilanzierung der möglichen Veränderungen auf dem künftigen Baugrundstück wird eine Versiegelungsfläche von insgesamt 0,39 ha berechnet. Der Eingriff in Forstflächen liegt bei 5.953m<sup>2</sup>.

Durch Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen sowie grünordnerische Maßnahmen und Ersatzmaßnahmen können die zu erwartenden Beeinträchtigungen in ihren Auswirkungen für die Schutzgüter teilweise vermieden, gemindert und ausgeglichen werden. Durch die festzusetzenden grünordnerischen Maßnahmen werden dauerhafte Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und klimatischer Funktionen vermindert. Nicht im B-Plan Gebiet ausgleichbar ist die ermöglichte Bebauung und Versiegelung von Boden und der damit verbundene Verlust von Lebensraum überwiegend geringer Bedeutung. In der Regel können diese - je nach Maßnahme – in bestimmten Eingriffs-/Ausgleichsverhältnissen angerechnet werden. Die vollumfängliche Kompensation der Eingriffe erfolgt durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes. Für die Durchführung der Maßnahmen hat der Vorhabenträger einen Vertrag mit dem Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V. geschlossen (siehe Anlage 6).

Die Inanspruchnahme von Wald gemäß LWaldG wird ebenfalls vollumfänglich kompensiert durch eine Erstaufforstung in direkter Nachbarschaft des B-Plan Gebietes (Vorhabenträger ist Eigentümer der Fläche). Der für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen notwendigen Dienstleistungsvertrag wurden bereits geschlossen (1x Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e. V. – siehe Anlage 6).

Durch die Ausarbeitung und Festlegung dieser umfassenden Regelungen zur Waldkompensation im Umweltbericht/ B-Plan/ bereits geschlossenen Dienstleistungsverträgen zwischen dem Vorhabenträger/ Ausgleichsverpflichteten und seinen Vertragspartnern sowie ihre Abstimmung mit der unteren Forstbehörde im Rahmen einer Mitzeichnung entsprechender städtebaulicher Verträge mit der Stadt Zossen als Trägerin der Bauleitplanung ist der tatsächliche Erfolg der Kompensation sichergestellt. **Entsprechend wird von § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG Gebrauch gemacht werden.**

#### **4.7 Rechtsgrundlagen, Literatur, Anlagen des Umweltberichts**

##### Gesetze, Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) , zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), , zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 Nr. 14), , zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.2.2021 (GVBl. I/21,[Nr. 5])

Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I /04, [Nr.09], S.215)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.9.2017 (BGBl. I S. 3370)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), , zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.6.2021 (BGBl. I S.2020)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.9.2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])

Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl.II/19, Nr. 32)

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung- NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 43])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) Vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137),  
zu-letzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 33])

Literatur

Bergstedt, J. (1996): Handbuch Angewandter Biotopschutz. Ökologische und rechtliche Grundlagen. Merkblätter und Arbeitshilfen für die Praxis.

Köhler, B. und Preiß, A. (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen.

Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (1995): Geologische Übersichtskarte von Berlin und Umgebung M 1:100.000. Potsdam/Berlin.

Landesumweltamt Brandenburg (2009): Biotoptypenkartierung Brandenburg.

Marks, R., Müller, M.J., Leser, H., Klink, H.-J. (ed.) (1989): Anleitung zur Bewertung des Leistungs-vermögens des Landschaftshaushaltes. Forschungen zur Deut.Landeskunde 229: 1-222. Trier

MLUV (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE). Potsdam.

Scholz, E. (1962): Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. Potsdam

## **Anlagen**

- Nr. 1: „Bestand - Biotoptypenkartierung“, Bestandsaufnahme vom 21.09.2018, Verfasser: GdZ, Plan Nr. 1.1, Stand: 27.09.2018 (Dateiname: Anlage 1\_B-Plan Werben\_Umweltbericht\_Bestand Biotoptypenkartierung\_180927.pdf)
- Nr. 2: Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan für die Erschließung eines Wohngebietes „An der Trebbiner Landstraße“ in Werben, 15806 Zossen, Verfasserin: S. Jabczynski, Stand: 27.06.2016 (Dateiname: Anlage 2\_B-Plan Werben Umweltbericht\_Artenschutzbeitrag\_160627.pdf)
- Nr. 3: Ergänzungen zum Artenschutzbeitrag für den Bebauungsplan zur Erschließung eines Wohngebietes „An der Trebbiner Landstraße“ in Werben, 15806 Zossen, Verfasserin: S. Jabczynski, Stand: 04.10.2016 (Dateiname: Anlage 3\_B-Plan Werben\_Umweltbericht\_ErgänzArtenschutzbeitrag\_161004.pdf)
- Nr. 4: Maßnahmenblatt 1 (Dateiname: Anlage 4\_Maßnahmenblatt 1\_2021-01-07\_Werben\_Komp01.pdf): Entsiegelung einer Betonstraße (Gemarkung Saalow, Flur 2, Flurstücke 208/2, 220) (Dateiname: Anlage 3\_B-Plan Werben\_Umweltbericht\_ErgänzArtenschutzbeitrag\_161004.pdf)
- Nr. 5: Maßnahmenblatt 2 (Dateiname: Anlage 5\_Maßnahmenblatt 2\_2021-01-07\_Werben\_Komp02.pdf): Umwandlung von Acker in Grünland (Gemarkung Saalow, Flur 2, Flurstück 16 (tlw.)) (Dateiname: Anlage 5\_Maßnahmenblatt 2\_2021-01-07\_Werben\_Komp02.pdf)
- Nr. 6: Vertrag Bezeichnung: B-Plan „An der Trebbiner Landstraße“ – Kompensation (Entsiegelung, Dauergrünland) in der Gemarkung Saalow v. 25.03.2021 (Dateiname: Anlage 6\_Vertrag\_ über die Durchführung von A- und Emaßnahmen.pdf)
- Nr. 7: Vertrag über die Durchführung von Erstaufforstungen v. 25./ 30.03.2021 einschl. Nachtrag v. 07.09.2021 (Dateiname: Anlage 7\_Vertrag mit Nachtrag über die Durchführung von Erstaufforstungen.pdf)

Stadt Zossen

Ortsteil Glienick, Gemeindeteil Werben

Umweltbericht zum Bebauungsplan „An der Trebbiner Landstraße“

Abgestimmte Fassung nach 2. öffentlicher Auslegung

Stand: 15.09.2021

Flur 1 der Gemarkung Glienick  
Flurstücke 122, 123 (tw.)

**Stadt Zossen**

Stadtverwaltung Zossen  
Marktplatz 20  
15806 Zossen

**Verfasser Bebauungsplan:**

STANTEC Ingenieurbüro GmbH  
Berliner Str. 69  
14467 Potsdam

**Auftragnehmer Umweltbericht:**

Planungsgruppe Grün der Zeit  
Forststr. 126a  
14471 Potsdam

## Inhalt

1	Einleitung.....	3
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	3
1.2	Für die Umweltprüfung relevante übergeordnete Planungen .....	3
1.3	Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze.....	7
2	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft .....	7
2.1	Auswirkung auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Schutzgebiete.....	7
2.2	Naturräumliche Lage.....	7
2.3	Schutzgut Fläche, Boden .....	7
2.4	Schutzgut Wasser.....	8
2.5	Schutzgut Klima, Luft.....	8
2.6	Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung, Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung.....	8
2.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter.....	9
2.8	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie Wald.....	9
3	Prognose, Konflikte.....	13
3.1	Schutzgut Fläche, Boden .....	14
3.2	Schutzgut Wasser.....	14
3.3	Schutzgut Klima .....	15
3.4	Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung, Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung.....	16
3.5	Schutzgut Kultur und Sachgüter.....	16
3.6	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften .....	16
3.7	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.....	17
4	Eingriffsregelung.....	18
4.1	Eingriffe im Bereich des Plangebietes .....	18
4.2	Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen.....	19
4.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	21
4.4	Kompensationsmaßnahmen.....	24
5	Zusätzliche Angaben.....	33
5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	33
5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	33
5.3	Erforderliche Fachgutachten .....	33
6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	34
7	Rechtsgrundlagen, Literatur, Anlagen .....	35

## **1 Einleitung**

Die Stadt Zossen plant innerhalb des Gemeindeteils Werben des Ortsteils Glienick an der Trebbiner Straße ein Wohngebiet zu entwickeln. Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage Werben zwischen der Trebbiner Landstraße und der Potsdamer Straße und umfasst ca. 1,64 ha. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die o.g. öffentlichen Verkehrsflächen.

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt und bewertet das Plangebiet, zeigt die Erheblichkeit geplanter Eingriffe und sinnvolle grünordnerische Maßnahmen auf. Die Zustandsbeschreibung des Plangebiets basiert auf Bestandserhebungen im Herbst 2018. Die Veränderungen der Schutzgüter unterliegen den Bestimmungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Zum Umweltbericht gehört ein Bestandsplan mit Biotoptypenkartierung nach Brandenburgischem Kartierungsschlüssel sowie Angaben zum Strauch- und Baumbestand.<sup>1</sup>

### **1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) bezogen auf dieses WA liegt bei 0,3. Es werden zwei Vollgeschosse sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Im östlichen Teil des Plangebietes sowie auf einem schmalen Streifen an der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze wird eine private Grünfläche festgesetzt; zudem wird eine Straßenverkehrsfläche (verkehrsberuhigt) festgesetzt.

### **1.2 Für die Umweltprüfung relevante übergeordnete Planungen**

#### **Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming (Planungsstand: Juli 2010)**

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) liegt mit Planungsstand Juli 2010 vor. Er stellt die Grundzüge der Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Landkreis Teltow-Fläming dar. Dabei sind für das Plangebiet keine flächenscharfen und grundstücksgenauen Entwicklungsziele aus dem Planwerk im Maßstab 1:50.000 ablesbar.

Der Bereich entlang der Trebbiner Landstraße und der Potsdamer Straße wird mit dem Ziel "Erhalt von Alleeen und Baumreihen", das restliche Plangebiet mit „Erhalt von Flächen mit hoher Grundwasserneubildung“ dargestellt.

---

<sup>1</sup> Siehe Bestand – Biotopkartierung, Bestandsaufnahme v. 21.09.2018

## Landschaftsplan zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (Planungsstand: Genehmigung 13. September 2018)

Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes liegt das Plangebiet im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes.

Folgende Ziele ergeben sich aus dem landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept:

- Erhalt und Entwicklung standortgerechter, naturnaher, nachhaltig bewirtschafteter Wälder nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis (§ 5 (3) BNatSchG)
- Erhalt von Ackerland mit standortverträglicher Nutzung nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis (§ 5 (2) BNatSchG)
- Sicherung, Pflege und Entwicklung von durchgrüneten Siedlungsbereichen, Grünflächen und Kleingärten
- Sicherung und Ergänzung von Baumreihen und Alleen als Immissionsschutz sowie zur Aufwertung des Landschaftsbildes.

Folgende Ziele ergeben sich aus den Themenkarten des Landschaftsplans für das Plangebiet:

- Erhöhung des Laubholzanteils in Nadelholzforsten zur Sicherung einer hohen Grundwasserneubildung durch Umbau in Laub- und Mischholzforsten.

Sonstige Inhalte des Landschaftsplans zu den einzelnen Schutzgütern werden, sofern planungsrelevant, in den entsprechenden Kapiteln genannt. Das Plangebiet befindet sich in keinem Landschafts- oder Naturschutzgebiet.

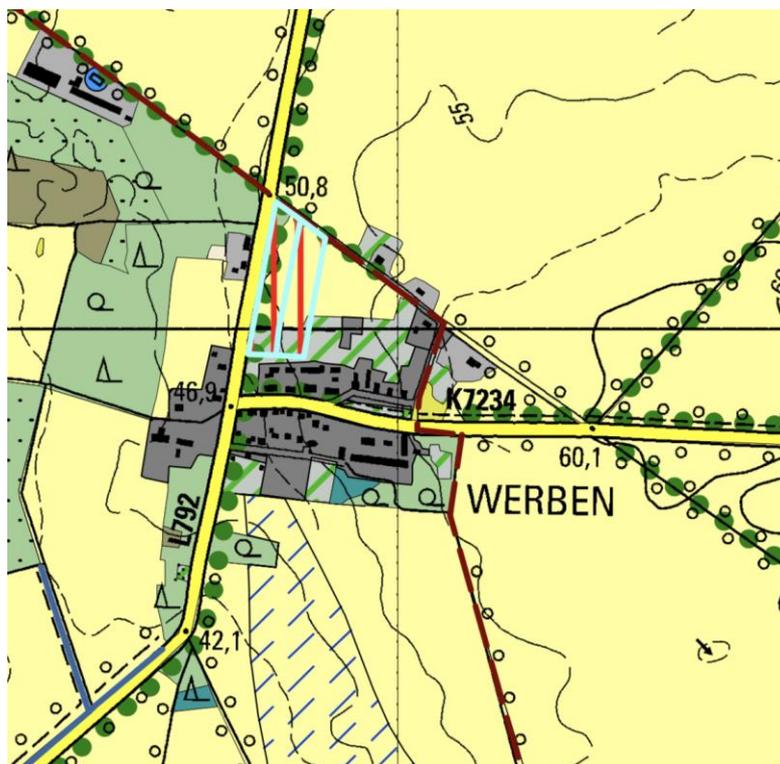


Abb. 1: Auszug aus dem Landschaftsplan, 2. Änderung, Entwicklungskonzept; das Plangebiet befindet sich im Bereich der hellblau/rot markierten Fläche (Bereiche der 2. Änderung FNP).

## Flächennutzungsplan (Planungsstand: Genehmigung 13. September 2018)



Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, 2. Änderung

In der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet als Wohnbauland dargestellt.

**Umweltbericht zum Flächennutzungsplan (nachrichtliche Übernahme)**

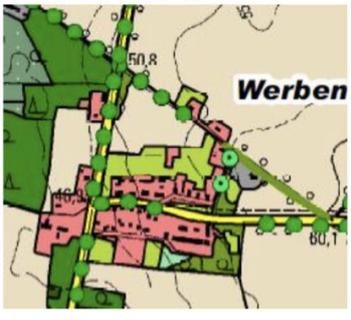
Name: GT Werben Trebbiner Landstraße, östlicher Bereich Art: Lfd.-Nr. 9 (W) Größe: ca. 1,2 ha angenommene GRZ: 0,4 max. Versiegelung (zulässige Grundfläche incl. Überschreitung): 0,72 ha		Darstellung im FNP 		Bestand Biotoptypen 	
Eingriffsbewertung			Kompensation		
Schutzgut	Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotentials	Kategorie Z	Schwerpunkt	Vermeidung/Minderung	
A+L	Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von Acker- und Brachflächen (Biotopwert 4) sowie Wald/Laubgehölz (Biotopwert 3); potenzielles Vorkommen von Offenland- und Gebüschbrütern, Flugbahn Wildgänse, Allee (§ 31 BbgNatSchG) an der L 792,	⊙	X	- Anpassung entsprechend der Zugriffsverbote des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z. B. Bauzeitenregelung) - Erhalt der Allee der Landesstraße - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß	
Boden/Fläche	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,72 ha von Böden ohne besondere Eignung für die Biotopentwicklung und mit geringem Ertragspotenzial Braunerden aus Sand BB(2)	○		- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Waldrand südl. Potsdamer Straße Ausgleich/Ersatz: - Rücknahme von ungenutzten Flächenversiegelungen - Ersatzaufforstung	
Wasser	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,72 ha auf Flächen mit potenziell hoher Grundwasserneubildungsrate (Sickermenge mehr als 50 mm/a) sehr hoher Schutz des Grundwassers, sehr hohes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers > 25 Jahre	⊙		- Durchgrünung innerhalb des Wohngebietes - Schaffung eines gehölzprägenden Ortsrandes entlang der neuen Siedlungskante	
Klima, Luft	Überbauung und Versiegelung von maximal 0,72 ha innerhalb eines Kaltluftentstehungsgebietes (mittlere Bedeutung) mit Bezug zu Siedlungsbereichen, Auswirkungen von Lee- und Luveffekten (Höhen über 50 m) östlich der L 792 Lufthygienische Belastung durch L 792	⊙			
Landschaftsbild	Umgestaltung des offenland- und Allee geprägten Landschaftsbildes zu Siedlungsbereichen von Flächen mittlerer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit	○			
Gesamtbewertung		⊙			
Z:• - kein Eingriff, ○ - ausgleichbarer Eingriff, ⊙ - bedingt ausgleichbarer Eingriff, ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff					

Abb. 3: Auszug aus dem Umweltbericht zum Flächennutzungsplan, 2. Änderung

Die im Umweltbericht genannten Maßnahmen werden bei der Erstellung des Bauleitplans berücksichtigt.

### 1.3 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze

Die wichtigsten Fachgesetze/ Verordnungen /Satzungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Anhang aufgeführt. Dazu zählt vor allem das Bundesnaturschutzgesetz und das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz. Weiterhin sind die folgenden gesetzlichen Regelungen zu beachten:

Im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) als Rahmengesetz des Bodenschutzes sind die Ziele in § 1 vorangestellt. Danach ist der Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen 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.

Gem. § 1a Satz 2 BauGB 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 der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Vorgaben des übergeordneten Rahmengesetzes Wasserhaushaltsgesetz (WHG) werden in Brandenburg durch das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) ausgefüllt. Das Gesetz trifft beispielsweise Vorgaben zur Versickerung des in Baugebieten und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers. Zielsetzungen zum Schutz der Gewässer und des Wasserhaushalts finden sich weiterhin in verschiedenen gesetzlichen Regelungen des BauGB, der Naturschutzgesetze und der Wasserhaushaltsgesetze des Bundes und des Landes.

Wird Wald im Plangebiet in Anspruch genommen, bedarf es gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 LWaldG der Genehmigung der unteren Forstbehörde.

## 2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft

### 2.1 Auswirkung auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Schutzgebiete

Es gibt keine Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder sonstige Schutzgebiete. Das Plangebiet liegt weder in einem Schutzgebiet (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Fauna-Flora-Habitat-Gebiet oder Vogelschutzgebiet (SPA)) noch liegen Schutzgebiete im Plangebiet. Es sind weder Naturdenkmale noch Biotope nach § 30 BNatSchG betroffen. Die Allee an der Trebbiner Straße ist nach § 29 Abs. 3 BNatSchG i. V. mit § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG geschützt und darf nicht beseitigt, zerstört oder beeinträchtigt werden. Zum Schutz der Allee wird innerhalb des Kronenbereichs der Bäume kein Eingriff stattfinden.

### 2.2 Naturräumliche Lage

Das Plangebiet gehört naturräumlich zur Raumeinheit „Glienicker Platte mit Saalower Abflussbahn“ innerhalb der naturräumlichen Einheit Nuthe-Notte-Niederung nach SCHOLZ (1962). Höhenmäßig befindet sich das Plangebiet bei etwa 50 m ü NHN. Die Glienicker Platte ist eine Grundmoräne, die land- und forstwirtschaftlich genutzt wird und arm an Gewässern ist. Die Saalow-Abflussbahn ist eine Schmelzwasserinne mit überwiegend ackerbaulicher Nutzung.

### 2.3 Schutzgut Fläche, Boden

Unter dem Schutzgut Fläche ist der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist. Zur Bewertung des Schutzgutes Fläche ist

die Einstufung des Plangebietes als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan festzustellen; auf diesen Flächen soll vorrangig die Wohnbaulandentwicklung stattfinden. Zudem werden bei der Grundflächenzahl die maximal möglichen Werte nach BauNVO unterschritten; für die Bereiche des WA werden 0,3 anstelle von möglichen 0,4 festgesetzt.

Unter dem Aspekt des Schutzguts Boden ist die Empfindlichkeit und die Schutzwürdigkeit des Bodens zu betrachten: Im Bauplanungsrecht, das bei der Bauleitplanung zu beachten ist, wird der Bodenschutz in §1a BauGB „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ aufgeführt. Darin wird im Absatz 2 Folgendes festgelegt: „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. ...“ Die Böden sind im Plangebiet Braunerden. Die Bodeneigenschaften ermöglichen ein allgemeines Biotopentwicklungspotenzial. Seltene oder gefährdete Bodenbildungen liegen im Plangebiet nicht vor. Braunerden haben geringe bis mittlere Wasserspeicherkapazitäten, mittlere Ertragszahlen und bei forstlicher Nutzung im allgemeinen geringere Grundwasserneubildungsraten. Böden besonderer Standorteigenschaften kommen im Plangebiet nicht vor. Die Böden sind ohne Grund- und Stauwassereinfluss.

Deponien, Altlasten, Altlastenverdachtsflächen und ehemalige Militärfelder sind im Plangebiet nicht bekannt.

## 2.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet liegen weder stehende noch fließende Oberflächengewässer.

Aktuell befindet sich das Plangebiet außerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerks Groß Schulzendorf. Das MLUL plant eine Neufestlegung. Im Auslegungsverfahren 2017 befand sich das Plangebiet innerhalb der neuen Schutzzone III und könnte damit u.U. dem Verbot einer Neuausweisung von Baugebieten unterliegen. Gebiete, die jedoch zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung im Flächennutzungsplan als Baufläche ausgewiesen sind, sind nicht betroffen.

Im Landschaftsplan wird der Geschütztheitsgrad des Grundwassers für das Plangebiet als „sehr hoch“ mit sehr hohem Rückhaltevermögen und Verweildauer des Sickerwassers > 25 Jahre angegeben. Der Grundwasserflurabstand liegt laut diesem Planwerk bei über 10 m. Das Plangebiet wird als Bereich mit hoher Grundwasserneubildungsrate eingestuft. Die Trasse der Landesstraße wird als hohe Belastung für das Grundwasser eingestuft.

## 2.5 Schutzgut Klima, Luft

Die Station Zossen liegt im Übergangsbereich des kontinentalen, sommertrockenen zum ozeanischen Klima. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,7°C, der mittlere Jahresniederschlag liegt bei ca. 527 mm. Die häufigsten Windrichtungen sind Südwest bis Nordwest.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der durch eine klimatische Ausgleichsfunktion aufgrund der vorhandenen Offenlandbiotope und einer lufthygienischen Ausgleichsfunktion aufgrund der vorhandenen Waldflächen geprägt ist. Beide Klimaräume sind empfindlich gegenüber Bebauung.

Eine Schadstoffbelastung ergibt sich vor allem aufgrund der vorhandenen Verkehrs- und Siedlungsflächen.

## 2.6 Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung, Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung

Bei der Erfassung und Bewertung zum Schutzgut Mensch sind die Aspekte Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen wichtig. Dabei werden die Grunddaseinsfunktionen des Menschen (wohnen, arbeiten, sich versorgen, sich bilden, in Gemeinschaft leben, sich erholen) betrachtet.

Wohn- und Wohnumfeldqualität sind immer vom Grad der Intaktheit der Umwelt, der Lärmfreiheit, der

Ausstattung des Naturraumes, den Erholungsmöglichkeiten und den kulturellen Angeboten abhängig. Bewertet wird hier die Lage am Ortsrand von Werben.

Charakteristisch für das Landschaftsbild ist ein Mix aus Waldflächen, Offenlandbereichen und dem Dorf Werben. Landschaftsbezogene Erholungsnutzungen sind in Form von Spaziergängen möglich. Das Plangebiet selbst ist Privatgelände, die Pferdeweide ist umzäunt; eine hohe Wertigkeit für das Landschaftsbild und die Eigenart besitzt der Baumbestand.

## 2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter besitzen als Zeugen menschlicher und naturhistorischer Entwicklung eine hohe gesellschaftliche Bedeutung, die durch ihre historische Aussage und ihren Bildungswert im Rahmen der Traditionspflege gegeben ist. Sie sind wichtige Elemente unserer Kulturlandschaft mit einer hohen emotionalen Wirkung.

Bei deren Erfassung steht abweichend zu den räumlich-strukturellen Aspekten des Schutzgutes Landschaft der historische Aussagewert im Vordergrund. Zu diesem Zweck sind alle die Nutzungsformen zu berücksichtigen, die im Einklang mit den landschaftlichen Gegebenheiten stehen und darüber hinaus Abhängigkeiten und Beziehungen zur Landschaft erkennen lassen.

Laut Geoportal des BLDAM liegen im Plangebiet keine Bodendenkmale (abgerufen am 23.01.2019). Das Dorf Werben ist als Bodendenkmal (Nr. 130170, Dorfkern Werben Neuzeit, Dorfkern Werben Mittelalter) eingetragen.

## 2.8 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie Wald

Laut Biotoptypenkartierung nach Brandenburgischem Kartierungsschlüssel sind folgende Biotope im Plangebiet vorhanden; diese sind in der Planzeichnung „Bestand - Biotoptypenkartierung“, Bestandsaufnahme vom 21.09.2018 graphisch umgesetzt.

Code	Biototyp	Schutzstatus	Bedeutung im Plangebiet
03210	Landreitgrasfluren		gering
03229	Sonstige ruderale Pionier- und Halbtrockenrasen		mittel
051132	Frischwiesen und Frischweiden, verarmte Ausprägung		mittel
051332	Grünlandbrachen artenarm		mittel
071021	Flächige Laubgehölze überwiegend heimische Arten		hoch
07113	Feldgehölze mittlerer Standorte		hoch
071322	Hecke geschlossen, überwiegend nicht heimische Gehölze		mittel
071414	Allee lückig oder hoher Anteil an geschädigten Bäumen, überwiegend nicht heimische Baumarten	§	sehr hoch
082818	Sonstiger Vorwald aus Laubbaumarten		hoch
12740	Lagerflächen		gering

Tab. 1: Biototypen

Das Plangebiet wird im Norden durch die (unbefestigte) Potsdamer Straße und im Westen von der Trebbiner Landstraße geprägt; südlich geht das Plangebiet in Ackerflächen über, weiter östlich schließen sich weitere Weide- und Gehölzflächen an. Der zentrale Teil des Plangebietes - außerhalb der Vorwaldbereiche im Westen und den Feldgehölzbereichen im Norden - wird als Weidefläche für Pferde genutzt; teilweise ist die Fläche ruderalisiert oder flächig mit Landreitgras bestanden (siehe die folgenden Fotos). An der Trebbiner Landstraße befindet sich eine geschützte Allee, mit hohem Anteil an geschädigten und nicht heimischen Bäumen.



Abb. 4: Landreitgrasflur  
(Fotos: GdZ/ Heydemann)



Abb. 5: ruderalisierte Pferdeweide

### **Bewertung der Flächen in Bezug auf die Bedeutung im Plangebiet**

Die Bewertung der erfassten Biotope erfolgt mit Hilfe folgender Kriterien:

Seltenheit ("Rote Listen"), Empfindlichkeit gegenüber den beabsichtigten Nutzungen, bestehende Vorbelastungen aufgrund der aktuellen Nutzung, Funktionen der Schutzgüter, Regenerationsfähigkeit und/oder Ersetzbarkeit und strukturelle Ausstattung.

Die Kriterien werden problem- und situationsbezogen angewandt. Die Bandbreite der Bewertung reicht von "sehr gering" über "gering", "mittel", "hoch" bis "sehr hoch". Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

Im Plangebiet werden die Offenland-Biotoptypen als mittel wertvoll eingestuft, diese Biotoptypen sind in der Regel in geringen Zeiträumen ersetzbar. Die Gehölzflächen sind jedoch aufgrund ihrer positiven Wirkung auf das Landschaftsbild, das Klima und als Lebensraum grundsätzlich als hochwertig anzusehen. Ihr Verlust ist nur in längeren Zeiträumen zu ersetzen.

### **Baumbestand**

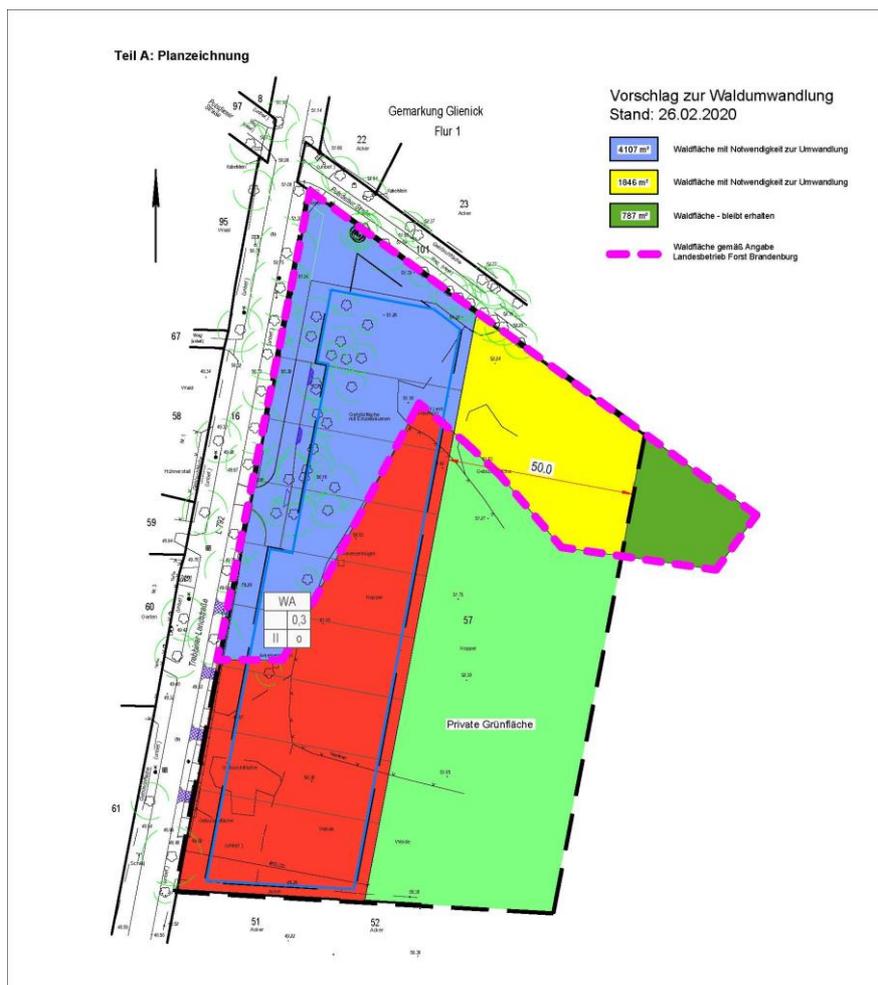
Im Plangebiet wurden außerhalb der geschützten Allee 13 Bäume und mehrere Strauchbestände kartiert. Bäume im Bereich von Forstflächen sind im Rahmen des Waldumwandlungsantrages zu behandeln, für Bäume außerhalb der Forstflächen gilt: Bei Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes ist bei eventuell notwendigen Baumfällungen die Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming (vom 10.12.2013) maßgeblich. Die Ausgleichspflicht richtet sich hierbei nach dem Gesundheitszustand und der Größe des Baumes zum Zeitpunkt der beabsichtigten Fällung und ist allein in Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

Die kartierten Bäume und Strauchflächen sind im Bestandsplan mit Angabe der Baumart, des Stammumfangs, des Kronendurchmessers und der Vitalität eingetragen.

### **Wald**

Auf Teilen des Flurstückes 123 der Flur 1 Gemarkung Glienick befindet sich Wald im Sinne des LWaldG. Nach Angabe des Landesbetriebes Forst (Walderfassung 2016/ 17) handelt es sich um eine Fläche in der Größenordnung von ca. 0,6805 ha. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Fläche von knapp 0,5953 ha (0,4107 ha für gepl. WA zuzügl. 0,1846 ha für gepl. private Grünfläche) betroffen (siehe nachfolgende Abbildung), die dauerhaft durch die geplante anderweitige Nutzung in Anspruch genommen wird. Die hierzu notwendigen Eingriffe in Natur und Landschaft sind daher unvermeidbar.

Bei der Inanspruchnahme von Waldflächen ist gemäß § 8 Abs. 1 LWaldG die Genehmigung der Forstbehörde zur Umwandlung in eine andere Nutzungsart notwendig. Hierzu ist ein entsprechender Ausgleich nach Vorgabe der Forstbehörde, z.B. in Form einer Ersatzaufforstung mit integrierter Waldrandgestaltung oder eines ökologischem Waldumbaus (Voranbau vollflächig/ Voranbau Trupppflanzung/ Waldrandgestaltung), zu schaffen.



Nach Verwaltungsvorschrift (VV) zu § 8 LWaldG ergibt sich ein Kompensationserfordernis für die dauerhafte Inanspruchnahme von Wald. Der entsprechende Kompensationsfaktor wurde seitens der unteren Forstbehörde mit 1:1 festgelegt.<sup>2</sup>

Gemäß des Gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne v. 14.08.2008 ist es möglich, die erforderlichen forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes bereits in einem Bebauungsplan festzusetzen. Durch diese Festsetzung in einem rechtsgültigen Bebauungsplan wird – so der Gemeinsame Erlass – die Beteiligung der Forstbehörde im Zulassungsverfahren (z. B. Baugenehmigungsverfahren) entbehrlich.

„Gemäß § 1a Abs. 3 Sätze 2-4 BauGB erfolgt der Ausgleich durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB getroffen werden...“ so der Gemeinsame Erlass.

<sup>2</sup> Siehe Abstimmung Oberförsterei Wünsdorf – Planungsgruppe GdZ v. 27.11.2018 (Aktennotiz 02)

## Besonderer Artenschutz

Zur Behandlung des Besonderen Artenschutzes werden in Brandenburg wildlebend vorkommende Tier- und Pflanzenarten, die im Sinne von § 7 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) national besonders bzw. streng geschützt sind und für die damit die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes insbesondere die Schutzbestimmungen des § 44 BNatSchG zur Anwendung kommen, berücksichtigt.

Zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zählen:

**Schädigungsverbot:** Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

**Störungsverbot:** Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

**Tötungsverbot:** Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen durch Nutzung oder Betrieb, unabhängig von oben behandelte Tötung im Zusammenhang mit der Entfernung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Als besonders geschützte Arten gelten die Arten der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Arten des Anhangs B der EU-Artenschutzverordnung (EUArtSchV), Europäische Vogelarten und - als streng geschützte Arten - Arten der Anlage 1 der BArtSchV mit Kreuz in Spalte 3, Arten des Anhangs A der EUArtSchV, Arten der Anlage IV der RL 92/43/EG (FFH-Richtlinie).

Artenschutzrechtliche Regelungen leiten sich ab aus dem Ziel der FFH-Richtlinie, die natürlichen Lebensräume und die Populationen wildlebender Tier- und Pflanzenarten in einem günstigen Erhaltungszustand zu erhalten oder diesen wiederherzustellen (Art. 1 FFHRL).

Weiterhin liegt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für das Plangebiet liegen zwei Gutachten vor:

- Artenschutzbeitrag zum B-Plan Erschließung eines Wohngebietes an der Trebbiner Landstraße, Juni 2016 (siehe Anlage)
- Ergänzungen zum Artenschutzbeitrag für den B-Plan Erschließung eines Wohngebietes an der Trebbiner Landstraße, Oktober 2016 (siehe Anlage)

Aus dem Artengutachten ergeben sich zusammenfassend folgende Ergebnisse:

1. Im Untersuchungsgebiet konnten 16 Brutvogelarten und 12 Vogelarten als Nahrungsgäste festgestellt werden.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes konnten elf Brutreviere von neun Arten ermittelt werden. Bei den Brutvogelarten handelt es sich um verbreitete und ungefährdete Arten im Land Brandenburg. Die lokalen Populationen sind bezüglich der Ansprüche an ihren Lebensraum flexibel und weisen einen günstigen Erhaltungszustand auf.

2. Im Bebauungsplangebiet konnten keine Quartierstandorte von Fledermäusen innerhalb des Baumbestandes nachgewiesen werden. Relevante Spuren einer vorangegangenen Besiedlung konnten ebenfalls nicht festgestellt werden.

Im nördlichen Randbereich gibt es eine Robinien-Reihe, an der Stammrisse mit einem mittleren Quartierpotenzial zu finden sind. Der restliche Baumbestand verfügt nicht über passende Strukturen für eine Besiedlung durch die Artengruppe Fledermäuse. Außerhalb des Bebauungsplangebietes sind Höhlenbäume entlang der Trebbiner Landstraße mit einem hohen Quartierpotenzial für Fledermäuse vorhanden.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes konnten bei der Detektorbegehung keine Aktivitäten von Fledermäusen festgestellt werden. Entlang der Trebbiner Landstraße und den angrenzenden Weideflächen

westlich der Trebbiner Landstraße konnten die zwei streng geschützten Fledermausarten Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) ermittelt werden.

3. Bei den Begehungen im Bebauungsplangebiet konnten keine Reptilien erfasst werden. Das Gebiet eignet sich nicht als Lebensraum für Reptilien.

4. Im Juni 2016 konnten fünf aktive Nester der besonders geschützten *Formica spec* im Bearbeitungsgebiet festgestellt werden,

Aus der Ergänzung zum Artengutachten ergeben sich zusammenfassend folgende Ergebnisse:

1. Innerhalb der Erweiterungsfläche konnte ein weiteres Brutrevier eines Freibrüters ermittelt werden, und zwar von dem besonders geschützten Gimpel (*Pyrrhula pyrrhula*). Der Gimpel errichtet seine Niststätten in dichtem Gebüsch. Aufgrund dieses Nachweises gelten für den Erweiterungsstreifen dieselben Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wie sie bereits im Artenschutzbeitrag benannt und nachfolgend nochmals aufgeführt sind.

Die aus den Artengutachten resultierenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind im Kap. 4.2 übernommen.

### 3 Prognose, Konflikte

Die Realisierung des Bauvorhabens ist ein Eingriff in Natur und Landschaft, da die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachhaltig beeinträchtigt wird. Bei einer Realisierung der Planungen wird nach folgenden Wirkfaktoren unterschieden:

- Baubedingte Wirkfaktoren
- Anlagebedingte Wirkfaktoren
- Betriebsbedingte Wirkfaktoren

#### *Prognose der weiteren Entwicklung ohne das Vorhaben*

Ohne das Vorhaben ist für die Lage des Plangebietes im Außenbereich eine über den aktuellen Bestand hinausgehende städtebauliche Nutzung nicht möglich.

#### *Prognose der weiteren Entwicklung mit dem Vorhaben*

Mit der Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass Flächen versiegelt werden können und damit als Funktionsraum von Boden- und Lebensraumfunktionen nicht mehr zur Verfügung stehen. Diese Eingriffe werden in der Eingriffsregelung mit Flächengrößen dargelegt. Die versiegelungsbedingte Veränderung ist als Eingriff i. S. der Eingriffsregelung zu werten. Der Eingriff resultiert aus anlagenbezogenen Auswirkungen auf prinzipiell ersetzbare Naturhaushaltsfunktionen allgemeiner Ausprägung. Über die schon zulässigen Veränderungsmöglichkeiten hinaus sind zusätzliche Negativwirkungen auf sonstige Schutzgüter der Eingriffsregelung zu erwarten (Waldverlust). Wirkungen auf die menschliche Gesundheit und konkurrierende Nutzungen sowie Sachgüter und Objekte des kulturellen Erbes werden nicht erwartet.

### 3.1 Schutzgut Fläche, Boden

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden prognostiziert (+ ja / o bedingt / - nein):

Auswirkung	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt
Flächenentzug für land- und forstwirtschaftliche Nutzung	-	+	-
Potentielle Beeinträchtigungen durch Maschineneinsatz	o	-	-
Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	-	+	-
Pot. Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch erhöhten Schadstoffeintrag	o	-	o

Tab. 2: Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Diese Wirkungen stehen im Konflikt zu den gesetzlichen Zielen, nach denen Boden zu erhalten ist. Die Böden im Plangebiet sind von allgemeiner Bedeutung; Böden besonderer Standorteigenschaften sind nicht vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen werden nicht erwartet. Die Planungsrealisierung ist jedoch überwiegend mit anlagebedingten Auswirkungen, der Überbauung sowie Versiegelung unversiegelter Böden verbunden. Natürliche Bodenfunktionen werden hierdurch weiter reduziert. Betriebsbedingte Auswirkungen werden nicht erwartet.

Die Beeinträchtigungen sind unter der Voraussetzung der angestrebten Nutzung unvermeidbar, werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen gemindert.

Ableitung von Empfehlungen zur Kompensation, Minimierung und Vermeidung:

- Kompensation des Verlustes forstwirtschaftlicher Flächen durch Ersatzaufforstung,
- Kompensation des Verlustes sonstiger Flächen aufgrund von Versiegelungen durch Beteiligung an einem Flächenpool
- Begrenzung von Versiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß,
- Befestigung von Flächen (Zufahrten, Stellflächen) in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau.

Kompensationserfordernisse: Basis des Kompensationsflächenerfordernisses ist die überbaubare und versiegelbare Bodenfläche. Diese sind gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung zu ermitteln. Geeignete Kompensationsmaßnahmen sind im Kapitel "Eingriffsregelung" erläutert.

### 3.2 Schutzgut Wasser

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden prognostiziert (+ ja / o bedingt / - nein):

Auswirkung	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt
Potentielle Beeinträchtigungen durch Maschineneinsatz	o	-	-
Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung	-	+	-
Verringerung des Oberflächenwasserabflusses durch Bodenversiegelungen	-	o	-
Beeinträchtigung von Grundwasser durch erhöhten Schadstoffeintrag	o	-	-

Tab. 3: Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Flächen sind in ihrer Wertigkeit bezüglich Oberflächenwasserabfluss und Grundwasserempfindlichkeit von allgemeiner Bedeutung, zur Grundwasserneubildung von hoher Bedeutung. Durch Bestimmungen zur Versickerung (sämtliches Niederschlagswasser bleibt vor Ort) ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Baubedingte Auswirkungen ergeben sich nicht. Die Planungsrealisierung ist überwiegend mit

anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden, indem weitgehend unversiegelter Boden mit Grundfunktionen der Grundwasserneubildung versiegelt bzw. bebaut werden kann. Funktionsverluste durch die Verringerung der Grundwasserneubildung werden nicht erwartet. Betriebsbedingte Auswirkungen werden nicht erwartet.

Eingriffsbewertung: mittlere Eingriffsintensität, vor allem durch verringerte Neubildung und die mögliche Gefährdung von Grundwasser. Die Beeinträchtigungen sind unter der Voraussetzung der angestrebten Nutzung unvermeidbar, werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen gemindert.

Ableitung von Empfehlungen zur Minimierung und Vermeidung

- Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers (ggf. bei unzureichender Versickerungsfähigkeit des Bodens über genehmigungspflichtige bauliche Anlagen)
- Befestigung von Flächen (Zufahrten, Stellflächen) in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau.

Kompensationserfordernisse: Die zum Teil bereits durch Vornutzungen vorliegenden Belastungen des Schutzgutes Wasser werden durch die Vermeidungsmaßnahmen sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden mitkompensiert.

Hinweis:

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Sofern das Niederschlagswasser gesammelt und über Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen, Sickerschächte) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist mit dem Antrag auf Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Teltow - Fläming zu beantragen. Es gilt die Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl.II/19, Nr. 32).

### 3.3 Schutzgut Klima

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft werden prognostiziert (+ ja / o bedingt / - nein):

Auswirkung	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt
Veränderungen des Kleinklimas durch Bodenversiegelungen	-	o	-
Beeinträchtigung der Luftqualität durch erhöhten Schadstoffeintrag	-	-	-

Tab. 4: Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Die Realisierung des Vorhabens bedingt kleinere Veränderungen von Flächen, die neu versiegelt werden, und zwar durch Verringerung der Luftfeuchte und Förderung der Erwärmung. Weitere Belastungen durch zusätzliche Verkehre entstehen nicht.

Eingriffsbewertung: Die Einwirkungen auf Klima, Luftgüte und Ruhe sind überwiegend von geringerer Intensität (Klima, Ruhe, Luftgüte). Sie rufen unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Belastung keine erhebliche Veränderung des Klimas und der Lärmbelastung hervor. Die Auswirkungen belasteten zudem weniger den Naturhaushalt als vielmehr anthropogene Nutzungen.

Vermeidungsempfehlungen:

- Begrenzung der Versiegelung.
- Durchgrünung des Plangebietes (Übernahme der grünordnerischen Festsetzungen in den Bebauungsplan).

Kompensationserfordernisse: Die zum Teil bereits durch Vornutzungen vorliegenden Belastungen von Klima, Luftgüte und Ruhe werden durch die Vermeidungsmaßnahmen sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen mit kompensiert.

### 3.4 Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung, Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung

In Bezug auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung, Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung ist das Gebiet bereits durch Lärm- und Luftemissionen der Trebbiner Landstraße (L 792) vorbelastet, gleichwohl wird der Bestand – einhergehend mit der Stellungnahme des Immissionsschutzes im TÖB Verfahren n. § 4 (2) BauGB - als nicht erheblich bewertet. Die nördlich an das Vorhabengebiet angrenzende Potsdamer Straße hat eine örtliche Bedeutung als Verbindungsweg für die Erholungsvorsorge. Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung, Landschaftsbild und Erholung werden prognostiziert (+ ja / o bedingt / - nein):

Auswirkung	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt
Änderung der Eigenart	-	o	-
Änderung der Erholungseignung	-	-	-
Optische, akustische und olfaktorische Störreize	-	-	o

Tab. 5: Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung, Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung

Planungsauswirkungen/ Eingriffsbeschreibung: Der Siedlungsbereich wird erweitert und bewirkt vorwiegend Änderungen im Schutzgut Landschaftsbild. Gleichwohl bedingt die Schaffung von Planungsrecht/ der Bau von Wohnhäusern eine geringfügige Zunahme von Verkehr gegenüber der Bestandssituation. In Bezug auf Emissionen erfolgen keine nennenswerten Belastungen durch die Planung.

Eingriffsbewertung: Es sind in der Regel nur geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch, der Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung, des Landschaftsbildes (Veränderung des Landschaftsbildcharakters) und der landschaftsbezogenen Erholung als bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten. Der Verlust der Brachfläche wird als nicht erheblich bewertet. Baubedingte Beeinträchtigungen, wie Lärm in der Bauphase, sind nur temporär und nicht nachhaltig und somit als nicht erheblich zu bewerten.

Vermeidungsempfehlungen:

- Durchgrünung des Plangebietes mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen (Übernahme der grünordnerischen Festsetzungen in den Bebauungsplan).

Kompensationserfordernisse: Aufgrund der bestehenden Vornutzungen ist der Eingriff in das o. g. Schutzgut als gering anzusehen und wird durch die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen mit kompensiert.

### 3.5 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Auswirkungen sind nicht zu erwarten (siehe hierzu die Hinweise im Kapitel 2.7).

### 3.6 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope werden prognostiziert (+ ja / o bedingt / - nein):

Auswirkung	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt
Verlust von Ruderalflächen, Grünlandbrachen und sonstigen Offenlandbiotopen	-	+	-
Verlust von Waldflächen	-	+	-
Verlust von Lebensraumstrukturen für die Fauna	o	+	-

Tab. 6: Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope

Der überwiegende Anteil des Gebietes erfüllt Lebensraumfunktionen mittlerer Bedeutung, geschützte Bereiche bleiben erhalten.

Eingriffsbeschreibung: Die Beeinträchtigungen sind anlagebedingt und resultieren aus der möglichen Versiegelung und Befestigung von Flächen und damit der Beseitigung von Ackerflächen. Die Beeinträchtigungen sind unter der Voraussetzung der angestrebten Nutzung unvermeidbar, werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes gemindert.

Vermeidungsempfehlungen:

- Erhalt des Baumbestandes, Beachtung aller genannten Vermeidungsmaßnahmen (s. Kap. 4.2, vor allem die Maßnahmen V 1, Schutz des Baumbestandes und des Grünstreifens während der Bauphase und V 5, Artenschutz (Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Gehölzbrütern oder die Zerstörung ihrer Entwicklungsformen - VASB1-Maßnahme, Maßnahme zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen – VASB2 Maßnahme, Maßnahmen zum Erhalt und zur Neuschaffung des Lebensraumes von Gehölz- und Höhlenbrütern - AASB1-Maßnahme)
- Durchgrünung des Plangebietes mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen (Übernahme der grünordnerischen Festsetzungen in den Bebauungsplan),
- Begrenzung der Versiegelung.

Basis des Kompensationsflächenerfordernisses ist die überbau- und versiegelbare Bodenfläche, die nicht mehr als Vegetationsfläche zur Verfügung steht. Geeignete Kompensationsmaßnahmen sind im Kapitel "Eingriffsregelung" erläutert.

### 3.7 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Alle Schutzgüter stehen in engem Zusammenhang zueinander. Wichtige prägende und empfindliche Landschaftselemente sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für dieses Vorhaben ist eine Abwägung der einzelnen Belange der Schutzgüter untereinander nicht notwendig.

Mögliche eingriffsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter			Minderung und Vermeidung von Funktionsbeeinträchtigungen / Kompensationsbedarf
Schutzgut	Veränderungsart/ mögliche Auswirkung / Eingriff	Flächenbezug	
<b>Arten und Lebensgemeinschaften</b>	Dauerhafte Beseitigung von Ruderalflächen, Grünlandbrachen, Forstflächen	0,8 ha	<b>Erhalt</b> Teilweiser Erhalt des Baumbestandes <b>Vermeidung</b> Auswirkungen sind minimierbar durch Minderung der Flächenbeanspruchung <b>Kompensation</b> Erstaufforstung mit Laubgehölzen, Beteiligung an einem Flächenpool
<b>Boden / Grundwasser</b>	Versiegelung Befestigung und Verdichtung von natürlichem Boden, Unterbindung von Bodenfunktionen Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und weitere Verdichtung vorbelasteter Böden	0,39 ha	<b>Vermeidung</b> wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers <b>Kompensation</b> Beteiligung an einem Flächenpool
<b>Landschaftsbild</b>	Geringe Veränderung	nicht quantifizierbar	Eingrünung durch standortgerechte Laubgehölze
<b>Klima</b>	ggf. Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse: stärkere Erwärmung und Verringerung der Luftfeuchte	nicht quantifizierbar	Eingrünung durch standortgerechte Laubgehölze
<b>Kultur und Sachgüter</b>	Keine Auswirkungen	nicht quantifizierbar	-
<b>Mensch</b>	Kaum Auswirkungen	nicht quantifizierbar	Einhaltung relevanter Immissionsrichtwerte durch geeignete Maßnahmen

Tab. 7: Eingriffszusammenfassung

## 4 Eingriffsregelung

Rechtlich liegt ein Eingriff in Natur und Landschaft vor, wenn geplante Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG).

Die Einschätzung der Erheblichkeit erfolgt verbal-argumentativ und bezogen auf den Einzelfall, da es keine exakten, allgemein gültigen Maßstäbe zur Bestimmung gibt. Grundsätzlich sind die regionalen und kommunalen Leitbilder des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die tatsächliche Ausprägung der Schutzgüter bei der Beurteilung der qualitativen und quantitativen Dimensionen einer Beeinträchtigung heranzuziehen.

Die Beeinträchtigungen sind so konkret wie möglich zu prognostizieren, entsprechende Kompensationsflächen und -maßnahmen sind zu benennen und zu sichern. Grundsätzlich bieten sich folgende Möglichkeiten zur Kompensation von Eingriffen an:

- Kompensation auf dem Eingriffsgrundstück.
- Kompensation außerhalb des Plangebietes durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB.
- Kompensation durch sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen (Flächenpool).
- Kompensation durch die Beteiligung an einem Flächenpool, z.B. über die Flächenagentur Brandenburg GmbH bzw. mit dem Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e. V.

Die langfristige rechtliche Sicherung von Kompensationsmaßnahmen ist mit besonderer Sorgfalt zu beachten. Für Festsetzungen auf den Baugrundstücken wird dies durch die Baugenehmigung gewährleistet, wenn die Ausgleichsmaßnahmen als Nebenbestimmung aufgenommen werden. Dann bleibt die Verpflichtung zur Kompensation so lange wirksam wie die Baugenehmigung selbst und der Eigentümer steht in der Pflicht, die ihm auferlegten Maßnahmen auch langfristig zu erhalten.

Grundlage der Eingriffsregelung sind die "Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)" des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt- und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg von April 2009.

### 4.1 Eingriffe im Bereich des Plangebietes

#### Flächige Eingriffe durch Versiegelung von Boden (Schutzgut Boden)

Die Eingriffe durch Versiegelung werden entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 bezogen auf das Allgemeine Wohngebiet ermittelt. Da diese um 50% für Nebenanlagen überschritten werden dürfen (BauNVO § 19 (4)), liegt die maximale Versiegelung bei 45% bezogen auf das Allgemeine Wohngebiet. Möglicherweise im Laufe der kommenden Jahre auf den „privaten Grünflächen“ geplante Eingriffe bleiben in der nachfolgenden Bilanzierung unberücksichtigt, da die „privaten Grünflächen“ ergänzt durch die Zweckbestimmung „private Erholungsgärten“ demnach nur mit untergeordneten baulichen Anlagen der Gartennutzung (wie z. B. Gewächshäuser, Pergola, natürliche Gartenteiche, Gartenhäuser für Gartengeräte) ausgestattet werden dürfen.

Die nachfolgende Tabelle entspricht der Flächenbilanz des Bebauungsplanes einschließlich der zu erwartenden maximalen Versiegelungsmöglichkeiten. Dabei wird die zulässige Neuversiegelung des allgemeinen Wohngebietes mit 45% und die der Verkehrsflächen mit 100% berechnet.

Eingriff	Flächengrößen
<b>Größe des Plangebietes</b>	16.400m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	8.000m <sup>2</sup>
Zulässige Neuversiegelung = 45% (bei GRZ von 0,3 zuzügl. 50 %)	3.600m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen, ohne Zufahrten (da ausserhalb B- Plan Gebiet), Versiegelung = 100%	300m <sup>2</sup>
Verbleibender Kompensationsbedarf für Flächenversiegelung	<b>3.900m<sup>2</sup></b>

Tab. 8: Flächengrößen

Versiegelungen sind zu kompensieren, d.h. für die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden durch die planerische Vorbereitung der Bebauung der Grundstücke werden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Maßgeblich für den Faktor anzurechnender Ausgleichsmaßnahmen ist der Wert der aktuell vorhandenen Flächennutzung für den Arten- und Biotopschutz sowie der Wert der Kompensationsmaßnahme. Geeignete Flächenverhältnisse zwischen Eingriffs- und Kompensationsfläche benennt die HVE des Landes Brandenburg (s. Kap. 4.4).

#### Eingriffe in Biotope (Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften)

Eingriffe im Bereich der Offenlandflächen werden aufgrund der mittleren Wertigkeit des Biotoptyps für Arten und Lebensgemeinschaften über das Schutzgut Boden (Versiegelung) mitkompensiert. Eingriffe in den Waldbestand müssen durch Erstaufforstung ausgeglichen werden.

#### Eingriffe in den Baumbestand (Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild)

Bäume im Bereich von Forstflächen werden im Rahmen dieses B-Planes behandelt. Für Bäume außerhalb der Forstflächen gilt: Bei Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes ist bei eventuell notwendigen Baumfällungen die Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming (vom 10.12.2013) maßgeblich. Die Ausgleichspflicht richtet sich hierbei nach dem Gesundheitszustand und der Größe des Baumes zum Zeitpunkt der beabsichtigten Fällung und ist allein in Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

Innerhalb der Baugrenzen und außerhalb der Waldflächen liegt lediglich ein Baum (Baum Nr. 12 entsprechend der Bestandskartierung), der unter diese Regelung fällt. Es handelt sich hierbei um eine Waldkiefer mit ca. 62 cm Stammumfang und einer Vitalitätsstufe 1. Sofern dieser Baum gefällt werden muss, ist ein Antrag auf Erteilung einer Fällgenehmigung zu stellen. Der entsprechende Baumersatz ist innerhalb des Baugrundstückes zu leisten.

## 4.2 Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen

Der Vermeidung von Funktionsverlusten sind durch die Art und das Maß der geplanten Nutzungen enge Grenzen gesetzt. Eine vollständige Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter ist nicht möglich. Der Fachbeitrag empfiehlt Regelungen zum Aufrechterhalt von Lebensraumfunktionen, zur Begrenzung von Versiegelungen sowie zur Durchgrünung des Plangebietes. Hierzu werden Festsetzungen getroffen.

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Zur Verminderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie des Landschaftsbildes werden folgende Maßnahmen dargestellt.

### **V 1 - Schutz des Baumbestandes und des Grünstreifens während der Bauphase**

Sowohl im Rahmen der Bautätigkeit als auch bei der Anlage von Zufahrten etc. sind Bäume unbedingt vor Beschädigungen zu schützen. Hierfür sind die einschlägigen Normen des Landschaftsbaus anzuwenden. Es ist darauf zu achten, dass das Wurzelwerk des vorhandenen Baumbestandes keinen erheblichen Schaden nimmt, der sich auf die Vitalität des Baumbestandes auswirken könnte. Hierfür sind

ggf. Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen, wie z. B. Wurzelbrücken, die den Bodendruck auf den Wurzelraum verhindern.

Für Baustelleneinrichtungsflächen werden ausschließlich solche Bereiche oder Flächen herangezogen, die im Rahmen der Bebauung ohnehin überbaut oder in anderer Weise neugestaltet werden, also in jedem Fall eine Veränderung erfahren. Andere Flächen werden dafür nicht verwendet. Es werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Baustraßen oder sonstigen Wege angelegt.

Bei Bauarbeiten ist dafür Sorge zu tragen, dass keine Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen durch Öle, Treibstoffe etc. erfolgen. Baubedingte Bodenverdichtungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Oberboden ist auf den künftig zu versiegelnden Flächen abzutragen und zur weiteren Verwendung auf den Grundstücken zu nutzen.

## **V 2 - Erhaltung von Oberboden**

Oberboden ist auf den künftig zu versiegelnden Flächen abzutragen und zur weiteren Verwendung auf den Grundstücken zu nutzen. Der Oberboden darf nicht im Kronenbereich der Bäume gelagert werden.

## **V 3 - Schutz von Boden und Grundwasser**

Bei Bauarbeiten ist dafür Sorge zu tragen, dass keine Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen durch Öle, Treibstoffe etc. erfolgen. Baubedingte Bodenverdichtungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

## **V 4 - Schutz von Oberflächenwasser**

Sämtliches anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser bleibt vor Ort und ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

Das anfallende Niederschlagswasser soll unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 Brandenburger Wassergesetz (BbgWG) zur Grundwasserneubildung genutzt und örtlich zur Versickerung gebracht werden. Hierzu sollen alle bestehenden Versickerungsmöglichkeiten genutzt werden. So ist z.B. das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den Baugrundstücken zu versickern; PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen. Das Regenwasser der Straßenflächen, soweit diese voll versiegelt hergestellt werden, soll in den Grünflächen flächig versickern. Sofern das Niederschlagswasser gesammelt und über Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen, Sickerschächte) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist mit dem Antrag auf Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

## **V 5 - Artenschutz (Übernahme aus dem Fachbeitrag bzw. aus Stellungnahme der UNB n. § 4 (2) BauGB)**

Im Folgenden sind die erforderlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, die sich aufgrund der Betroffenheit der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz Absatz 1 durch die geplanten Maßnahmen im Untersuchungsgebiet ergeben, aufgeführt.

### Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Gehölzbrütern oder die Zerstörung ihrer Entwicklungsformen - VASB1-Maßnahme

Baumfällungen und Gehölzrodungen im Gebiet sind, um eine Tötung von Tieren oder die Zerstörung von Entwicklungsformen zu vermeiden, außerhalb der Brutzeit der ermittelten Vogelarten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./ 29. Februar durchzuführen.

Die Durchführung der Baufeldfreimachung (Baumfällungen) im Winterhalbjahr (Bauzeitenregelung) kann eine Tötung von Tieren oder deren Entwicklungsformen verhindern. Der Tatbestand des § 44 Absatz 1 Nummer 1 ist damit nicht erfüllt.

### Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen – VASB2-Maßnahme

Vor geplanten Baumfällungen und Gehölzrodungen im Gebiet sind, um eine Tötung von Tieren oder die Zerstörung von Entwicklungsformen zu vermeiden, sämtliche zu fällenden Robinien im nördlichen Randbereich auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Dies gilt auch bei Fällungen im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./ 29. Februar

Die Durchführung dieser Maßnahme kann eine Tötung von Tieren oder deren Entwicklungsformen verhindern. Der Tatbestand des § 44 Absatz 1 Nummer 1 ist damit nicht erfüllt.

### Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Ameisen – VASB3-Maßnahme

Um eine Tötung der besonders geschützten Gattung Formica im Rahmen von geplanten Bodenarbeiten zu vermeiden, sind die Bauflächen frühzeitig auf aktive Neststandorte abzusuchen. Für den Fall, dass Neststandorte betroffen sind, ist im Vorfeld eine entsprechende Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Umsiedlung muss von einem anerkannten Experten durchgeführt werden. Weitere Hinweise sind dem Artenschutzbeitrag v. Juni 2016 zu entnehmen.

#### Maßnahmen zum Erhalt und zur Neuschaffung des Lebensraumes von Gehölz- und Höhlenbrütern - AASB1-Maßnahme

Aufgrund der geplanten Wohnbebauung geht das Brutrevier des Freibrüters Gimpel verloren. Die Vögel können auf geeignete Habitatstrukturen im nahen Umfeld ausweichen. Der nicht zu bebauende Teil des Gesamtgrundstückes weist Strauchbestand und ähnliche Standortbedingungen auf, einzelne Brutreviere von Gehölzbrütern konnten während der aktuellen Kartierung bereits nachgewiesen werden. Der nördliche Abschnitt des restlichen Grundstückes soll als Ausgleichsfläche dienen und in seiner aktuellen Ausprägung erhalten werden.

### 4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Das Erfordernis, grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, resultiert aus den Forderungen von § 1a Abs. 3 BauGB und den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der Gemeinde: *"Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden."*

Neben den allgemein gültigen Grundsätzen "Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen" und "schonender Umgang mit Grund und Boden" (Optimierungsgebot des BauGB), lassen sich für das Plangebiet landschaftsplanerische Maßnahmen formulieren.

Nach dem Naturschutzrecht ist bei der Vorbereitung eines Vorhabens zu prüfen, mit welchen Maßnahmen vermeidbare Beeinträchtigungen zu vermeiden bzw. beeinträchtigte Funktionen des Naturhaushaltes auszugleichen oder zu ersetzen sind. Ziel der Maßnahmenplanung ist es, ein möglichst zusammenhängendes Gefüge von Lebensräumen anzulegen, das geeignet ist, unter Schonung der vorhandenen Werte und Funktionen, die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu kompensieren und die Lebensraumqualitäten zu entwickeln. Hierzu zählt auch die Aufwertung des Landschaftsbildes und damit die Einbindung des Plangebietes in die Umgebung. Zu berücksichtigen sind weiterhin die Freiraumfunktionen im näheren räumlichen Zusammenhang.

Um eine Bepflanzung mit den ausländischen Koniferen und Bodendeckern zu vermeiden, werden standortgerechte und einheimische Bepflanzungen rechtsverbindlich festgesetzt. Die grünordnerischen Maßnahmen sollten, soweit es sich um Pflanz- bzw. Vegetationsarbeiten handelt, spätestens nach Beendigung der Bauarbeiten realisiert werden. Die Pflanzmaßnahmen sind in der nach den Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode zwischen dem 01. Oktober und 30. April durchzuführen.

#### **Grünordnerische Festsetzung im Bebauungsplan**

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

Innerhalb des Baugebietes ist die Befestigung von Wegen, offenen Stellplätzen und deren Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

##### **M 2 - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Fußläufige Verbindungen zu den Wohngrundstücken sind unter Erhalt des Baumbestandes nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.

### **M 3 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Nr. 25 BauGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche M 3 ist als Streuobstwiese anzulegen, dauerhaft zu erhalten sowie dinglich im Grundbuch zu sichern. Die Grünflächen sind mit einer Kräuter- / Wiesenmischung einzusäen und dauerhaft als Grünland zu erhalten.

Hinweise: Die Grünfläche mit Streuobstbestand ist als extensives Dauergrünland (kein Umbruch, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel) mit ein- bis zweimaliger Mahd im Jahr ab Ende Juli anzulegen. Das Mähgut ist zu beräumen.

Auf der Grünfläche ist die Bepflanzung von Obstbäumen vorgesehen. Hierfür sind Obstbäume der Pflanzliste 3 (Hochstamm, Mindest-StU 10/12 cm) zu verwenden, mit mindestens einem Baum pro 150 qm. Im Anschluss an die Pflanzung ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von insgesamt fünf Jahren durchzuführen. Bei Abgängen sind die entsprechenden Bäume zeitnah zu ersetzen.

Durch die Ausweisung als Maßnahmenfläche dürfen im Bereich der Streuobstwiese keine baulichen Anlagen (Carport, Schuppen, Erdwall) errichtet, bzw. die Fläche keiner anderen Nutzung ganz oder teilweise zugeführt werden (d.h. weder Lagerfläche, Teich, Tierhaltung, Gartennutzung, Kompostplatz, Lagerung von Material, noch Grabungen etc.).

### **M 4 - Gartenfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)**

Bei Pflanzungen sind ausschließlich Arten aus den Pflanzlisten 1, 2 und 3 zu verwenden.

#### Pflanzliste 1: Bäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Heimischer Wildapfel	<i>Malus communis</i>
Süß-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Pflaume	<i>Prunus domestica</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraister</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>

Pflanzliste 2: Sträucher

Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Hainbuche	Carpinus betulus
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata agg.
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Färberginster	Genista tinctoria
Efeu	Hedera helix
Liguster	Ligustrum vulgare
Süß-Kirsche	Prunus avium
Pflaume	Prunus domestica
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Hundsrose	Rosa canina agg.
Kletterrose	Rosa spec.
Gew. Brombeere	Rubus fruticosus agg.
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gew. Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzliste 3: Obstbäume

Kultur-Apfel	Malus domestica
Kultur-Birne	Pyrus communis
Pflaume	Prunus domestica
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Wild-Birne	Pyrus pyraeaster

Sortenempfehlungen zur Verwendung alter Obstsorten auf der Fläche „Streuobstwiese“:

*Äpfel:*

Alantapfel, Langtons Sondergleichen, Albrecht von Preußen, Lausitzer Nelkenapfel, Baumannrenette, London Pepping, Bischofshut, Martini, Boiken, Muskatrenette, Boskoop, Ontario, Champagner Renette, Orleansrenette, Charlamowski, Pfirsichroter Sommerapfel, Claudius Herbstapfel, Prinzenapfel, Cox Orange, Rheinischer Bohnapfel, Danziger Kantapfel, Rippston Pepping, Geflammt Kardinal, Rote Sternrenette, Gelber Bellefleure, Roter Eisenapfel, Gelber Richard, Roter Herbstkalvill, Graue französische Renette, Roter Taubenapfel, Graue Herbstrenette, Schafsnase, Großer Bohnapfel, Spitaler Renette, Großer Fürstenapfel, Stettiner, Herrenhut, Trierer Weinapfel, Kaiser Alexander, Weißer Ast-rachan, Kaiser Wilhelm, Weißer Winterkalvill, Kanada Renette, Weißer Wintertaffetapfel, Landsberger Renette, Edelborsdorfer.

*Birnen:*

Köstliche von Charneux, Clapps Liebling, Diels Butterbirne, Gute Luise, Hardenponte, Pastorenbirne, Sommermagdalene, Williams Christ.

#### 4.4 Kompensationsmaßnahmen

Versiegelungen sind zu kompensieren, d.h. für die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden durch die planerische Vorbereitung der Bebauung des Grundstücks werden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Maßgeblich für den Faktor anzurechnender Ausgleichsmaßnahmen ist der Wert der aktuell vorhandenen Flächennutzung für den Arten- und Biotopschutz sowie der Wert der Kompensationsmaßnahmen. Geeignete Flächenverhältnisse zwischen Eingriffs- und Kompensationsfläche benennt die HVE des Landes Brandenburg. Danach sind z. B. folgende Maßnahmen möglich:

Vorschläge für Ersatzmaßnahmen zur Kompensation ermöglichter Beeinträchtigungen, jeweils alternativ	
Entsiegelung von Boden - Natürliche Entwicklung von Gras- und Staudenfluren	E/A-Verhältnis 1 : 1 V E/A-Verhältnis 1 : 0,5 TV
Gehölzpflanzungen - minimal 3-reihig oder 5 m breit, mind. 100 m <sup>2</sup>	E/A-Verhältnis 1 : 2 V E/A-Verhältnis 1 : 1 TV
Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland	E/A-Verhältnis 1 : 2 V E/A-Verhältnis 1 : 1 TV
Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivgrünland	E/A-Verhältnis 1 : 3 V E/A-Verhältnis 1 : 1,5 TV

V = Versiegelung, TV = Teilversiegelung, E/A = Verhältnis von Eingriff zu Ausgleich

Tab. 9: Kompensationsmaßnahmen gemäß HVE 2009

Nicht alle grünordnerischen Festsetzungen können als Ausgleich der Versiegelung herangezogen werden, da keine Bodenfunktionen aufgewertet werden können: Die Flächen müssen aufwertungsfähig sein, sie müssen aufwertungsbedürftig sein, sie müssen dauerhaft wirksam betreut und gesichert werden. Die Festsetzung der Streuobstwiese ist als Ausgleich anrechenbar.

Eingriff	Flächengrößen
<b>Größe des Plangebietes</b>	16.400m <sup>2</sup>
Verbleibender Kompensationsbedarf für Flächenversiegelung <sup>3</sup>	<b>3.900m<sup>2</sup></b>
Ausgleich im Plangebiet	Flächengrößen
Grünflächen	7.800m <sup>2</sup>
nicht als Ausgleich anrechenbar: Waldbereiche (aktuelle Nutzung)	- 1.600m <sup>2</sup>
nicht als Ausgleich anrechenbar: Flächen mit Erhaltungsbindung	- 800m <sup>2</sup>
nicht als Ausgleich anrechenbar: Private Grünflächen (Gartenland) außerhalb der Streuobstwiese	- 4.000m <sup>2</sup>
als Ausgleich anrechenbar: Streuobstwiese (1:2), von 1.963 m <sup>2</sup> können damit 982 m <sup>2</sup> als Ausgleich angerechnet werden	<u><b>1.000m<sup>2</sup></b></u>
Ausgleichsdefizit zur Versiegelung	<b>2.900m<sup>2</sup></b> =====

Tab. 10: Flächengrößen Eingriff/ Ausgleich

Grundstücke des Vorhabenträgers für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nicht vorhanden. Gemäß Abstimmung mit der Stadtverwaltung Zossen hat die Stadt weder Entsiegelungs- noch Ausgleichsflächen, die sie zur Verfügung stellen kann. Aus diesem Grund hat sich der Vorhabenträger mit dem Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e. V. in Verbindung gesetzt. Im Ergebnis wird das o. g. Defizit wie folgt im Naturraum Mittlere Mark ausgeglichen:

- Entsiegelung einer Betonstraße (Gemarkung Saalow, Flur 2, Flurstücke 208/2, 220) in einer Größenordnung von **ca. 400m<sup>2</sup>** (E/A-Verhältnis 1:1 V) – siehe Maßnahmenblatt als Anlage 4 (Dateiname: Anlage 4\_Maßnahmenblatt 1\_2021-01-07\_Werben\_Komp01.pdf)
- Umwandlung von Acker in Grünland (Gemarkung Saalow, Flur 2, Flurstück 16 (tlw.) in einer Größenordnung von **ca. 5.000,00m<sup>2</sup>** (E/ A. Verhältnis: 1:2V) – siehe Maßnahmenblatt als Anlage 5 (Dateiname: Anlage 5\_Maßnahmenblatt 2\_2021-01-07\_Werben\_Komp02.pdf)

Verbleibendes Ausgleichsdefizit nach Durchführung = vollumfängliche Kompensation	<b>0 m<sup>2</sup></b> =====
---	---------------------------------

Gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG i. V. m. § 18 BNatSchG ist der Nachweis über die tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit der Flächen zu führen, erst recht, wenn die Flächen nicht im Eigentum des Vorhabenträgers und/ oder außerhalb des B-Planes liegen.

Der entsprechende Vertrag über die Kompensation (Entsiegelung und Umwandlung in Dauergrünland) dieser Eingriffe wurde bereits zwischen dem Vorhabenträger/ Ausgleichsverpflichteten und dem Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e. V. geschlossen.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Siehe Tab. 8 auf Seite 19

<sup>4</sup> Anlage 6\_Vertrag\_Entwurf\_Trebbiner Landstr.\_Kompensation A- und Emaßnahmen\_210325.pdf

## Kompensationsmaßnahmen für die Waldinanspruchnahme:

Auf der Grundlage des BauGB/ BNatSchG und unter Bezugnahme auf den Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne v. 14.08.2008 hat sich der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt Zossen als Trägerin der Bauleitplanung dazu entschieden, die aufgrund vorrangiger städtebaulicher Erfordernisse notwendigen unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft wie folgt zu kompensieren:

- 1.) **Kompensationsfläche Glienick:** Nach einer vor Ort Abstimmung am 12.03.2019 mit der Unteren Naturschutzbehörde/ Herrn H.-J. Sommer<sup>5</sup> wird vom Vorhabenträger als Erstaufforstungsfläche mit integrierter Waldrandgestaltung ein Teilbereich seines Flurstückes 123 in der Größenordnung von **4.222,00 m<sup>2</sup>** angeboten. Direkt hieran anschließend bietet der Vorhabenträger eine weitere Fläche von ca. **1.731,00 m<sup>2</sup>** zur Erstaufforstung an. Die Fläche ist in der nachfolgenden Darstellung gelb markiert. Sie befindet sich zwar außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes, jedoch ebenfalls innerhalb des Gemeindegebietes (forstbehördlich gelegen im Revier Zossen der Oberförsterei Wünsdorf).



Die forstrechtlichen Genehmigungen zur Erstaufforstung gemäß § 9 LWaldG liegen vor.<sup>6</sup> Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Fläche. Die vorgesehenen Maßnahmen sind entsprechend der Festlegungen des o. g. Gemeinsamen Erlasses, der vor Ort Abstimmung v. 04.03.2021 zwischen der Oberförsterei Wünsdorf/ Herrn R. Stein und dem Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e. V./ Herrn M. Mohn als mit der Leistungserbringung beauftragter Vertragspartner des Vorhabenträgers (siehe Anlage 6)<sup>7</sup> in nachfolgend aufgeführter Art und Umfang dargelegt und zu erbringen:

<sup>5</sup> Siehe Aktennotiz 04 des gemeinsamen Ortstermins v. 12.03.2019

<sup>6</sup> Forstrechtliche Genehmigung zur Erstaufforstung gemäß § 9 LWaldG v. 07.06.2019 mit dem Änderungsbescheid v. 10.03.2021 über eine Genehmigung zur Fristverlängerung bezüglich Realisierung bis zum 31.12.2023 sowie Entscheidung über die Genehmigung einer Flächenerweiterung als Änderungsbescheid v. 15.09.2021 (siehe auch nachfolgende Anlage 6)

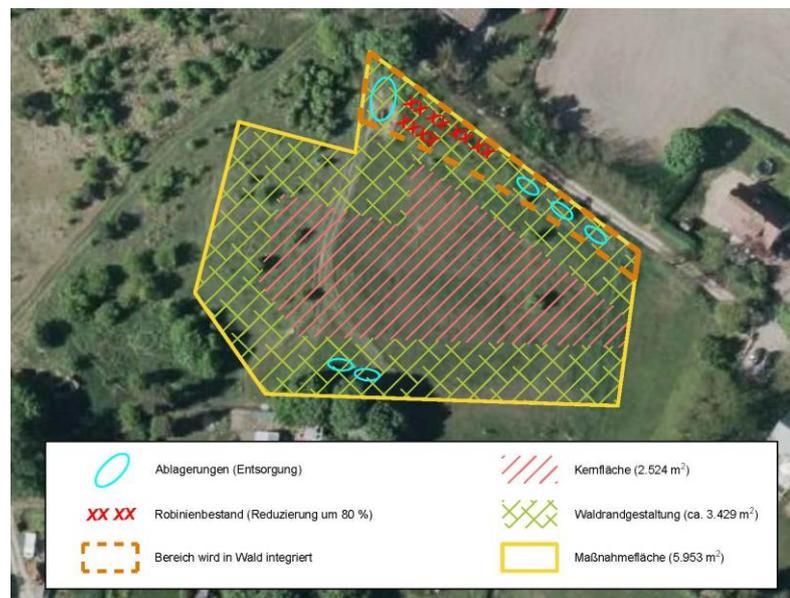
<sup>7</sup> Anlage 7 Vertrag über die Durchführung von Erstaufforstungen v. 25./ 30.03.2021 einschl. Nachtrag v. 07.09.2021

### 1.1) Art und Umfang der Kompensationsmaßnahme

In der Gemarkung Glienick, Flur 1, Flurstück 123 (tlw.) wird eine Erstaufforstung mit integrierter Waldrandgestaltung auf einer Fläche von insgesamt 5.953m<sup>2</sup> hergestellt.



Dabei nimmt die Bepflanzung der Kernfläche einen Anteil von ca. 2.524m<sup>2</sup> und der Waldrand von ca. 3.429m<sup>2</sup> ein.



## 1.2) Maßnahmenbeschreibung

### Pflanzenzahlen, Baumarten:

Anhand der Standortdaten von Waldbeständen der näheren Umgebung wird als Bestandszieltyp (BZT) ein Traubeneichen-Laubholztyp angestrebt. Bei der Beschaffung der Gehölze sind zwingend die Regelungen über die Herkunft gemäß „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur (2019)“ sowie nach FoVG bzw. FoVHgV einzuhalten. Die Herkunftsschlüssel bzw. Herkunfts-/Vorkommensgebiete sind nachfolgend den Gehölzarten in Klammern hinzugefügt.

Die Bepflanzung der Kernfläche setzt sich bei einer Pflanzdichte von rund 6.600 Stk./ha aus den Baumarten Trauben-Eiche (818 04), Winter-Linde ( 823 03) und Hainbuche (806 02), bestandsbildend reihen- bzw. blockweise gepflanzt, zusammen. Der Reihenabstand der Pflanzreihen, maßnahmenvorbereitend mit dem Waldstreifenpflug herzustellen, beträgt ca. 2m, innerhalb der Reihen wird mit einem Abstand von durchschnittlich rund 0,75m zueinander gepflanzt.

Die Waldrandfläche wird bei einer Pflanzdichte von rund 4.000 Stk./ha.) mit den Gehölzarten Eberesche (2.1), Vogel-Kirsche (814 02), Feldahorn (2.1), Wildapfel (2.1), Strauchhasel (2.1), Besenginster (2.1), Gem. Berberitze (2.1), Hundsrose (2.1) und Gem. Schneeball (2.1), gepflanzt grupp- und horstweise, gestaltet. Der Reihenabstand der Pflanzreihen beträgt ebenso ca. 2m, innerhalb der Reihen wird mit einem Abstand von durchschnittlich rund 1,25m zueinander gepflanzt. Dabei werden an der Westflanke durch einen variablen Pflanzabstand von 0,75 bis 1,8m lichte Verhältnisse zur Etablierung eines Krautsaumes geschaffen.

Sonstige Maßnahmen: Der Waldrand umfasst die Kernfläche C-artig an der Nord-, West-Süd- und Ostseite mit Breiten von 10 bis 15m. An der Nordseite, gelegen entlang der Potsdamer Straße, wird auf einer Fläche von ca. 150m<sup>2</sup> ein lockerer Gehölzbestand aus Traubenholunder (ca. 1 Stk./20m<sup>2</sup>) in die Maßnahme integriert (weitere Waldrandarten werden hier wie oben beschrieben gepflanzt). Hier werden außerdem 3 kleinere Erdhaufen (jeweils < 1m<sup>3</sup>) aufgenommen, gesiebt und das Substrat wieder ausgebracht, darin ggf. vorhandene entsorgungspflichtige Stoffe werden fachgerecht entsorgt



Ähnlich wird mit dem auf einer Fläche von ca. 400m<sup>2</sup> vorhandenen Robinienbestand (*Robinia pseudoacacia*) an der Nordwestecke verfahren. Das Gehölzaufkommen wird als Teil der Maßnahme durch Auslichten und Entnahme um ca. 80% reduziert und zwischen die verbleibenden Robinien werden Waldrandarten wie zuvor beschrieben gepflanzt.



Ein ca. 12 - 15m<sup>3</sup> umfassender Erdhaufen direkt an der Nordwestecke der Maßnahmenfläche wird aufgenommen, gesiebt und das Substrat wieder ausgebracht, die darin vorhandenen entsorgungspflichtigen Stoffe werden fachgerecht entsorgt.





Dabei aufkommende Feldsteine können in der Waldrandfläche konzentriert als Lesesteinhaufen verbleiben. An der Südflanke werden außerdem lagernde Betonplatten aufgenommen und entsorgt, mit einem ca. 1,5m<sup>3</sup> Haufwerk aus Bodensubstrat und Gartenabfällen wird wie oben beschrieben verfahren



Alle weiteren „waldfremden“ Bestandteile wie Reste von Weidezaun usw. werden ebenso aus der Fläche entfernt und fachgerecht entsorgt.

Die komplette Maßnahmenfläche wird mit einem Wildschutzzaun umgeben, der aufgrund der Lage in der Landschaft hasen- und rotwildsicher errichtet werden muss, d.h. Gesamthöhe des Drahtgeflechtzaunes = 2m, davon 1,80m über GOK und 0,20m nach außen flachgelegt ins Erdreich eingearbeitet. Zaunpfähle im Abstand von ca. 5m aus Robinienholz (rund od. halbrund), außerdem mind. 1 Stck. Tor als Zugang für die Kulturpflege.

#### Kulturpflege:

Die Kulturpflege erfolgt auf der gesamten Maßnahmenfläche bis zum Erreichen der forstbehördlich festzustellenden „gesicherten Kultur“ (erwartet ab Jahr 5 nach Herstellung). Die Kulturpflege umfasst in den ersten 5 Jahren eine 2 x jährliche Zaunkontrolle (Zeiträume August/ September und Januar/ Februar) mit bei Bedarf umgehendem „Wilddichtmachen“ und Instandsetzung. Außerdem 1 x jährliches Ausmähen/ Schlegeln (Zeitraum Juli bis September) zwischen den Gehölzen gegen Verdämmung mit z.B. Motorsense, Aufsitzmulcher oder Mähroboter, ggf. Nachrichten und/ oder Tribschnitt.

Bei allen Vor-Ort-Terminen (Zaunkontrolle, Ausmähen) wird eine visuelle Wildverbisskontrolle und Mäusebefallkontrolle vorgenommen. Bei erkanntem Wildverbiss ist der Zaun dahingehend gründlich zu prüfen. Bei festgestellter Auffälligkeit „Mäusebefall“ erfolgt eine bedarfs-, sach- und artgerechte Ermittlung des Mäusebefalls durch entsprechende Köderstationen sowie daraus resultierende Bekämpfung gemäß aktueller Regelwerke und Zulassungen durch Personal mit Sachkundenachweis. Prophylaktisch werden in der Fläche 6 Stk. Greifvogelsitzkrücken aufgestellt sowie zwei Fuchsdurchlässe in den Zaun eingebaut, um Prädatoren zu unterstützen.

Nach Ablauf des 5. Jahres werden die o.g. Bausteine der Kulturpflege nur noch bei Bedarf ausgeführt, der Bedarf ergibt sich aus den weiterzuführenden genannten Kontrollen.

#### Nachbesserung:

10% Pflanzenausfall bezogen auf die Gesamtfläche sind tolerierbar (Ausnahme: flächenhafter Ausfall von mehr als zusammenhängenden 25m<sup>2</sup>), darüber hinaus erfolgt bei festgestelltem Pflanzenausfall in der unmittelbar auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode eine Nachbesserung (Ersatz). Diese Pflanzenausfallregelung wird bis zum Zustand „gesicherte Kultur“ fortgeführt, es sei denn, das Erfordernis wird schon vorher forstbehördlich aufgehoben. Dabei werden auch von selbst aufkommende Gehölze bei der Gesamtbetrachtung der Maßnahmenfläche berücksichtigt und bei der Kulturpflege (Ausnahme: invasive Arten bzw. Neophyten) belassen, sofern es die Bestandsentwicklung nicht beeinträchtigt.

### 1.3) Fristsetzung für Maßnahmedurchführung

Der zeitliche Ablauf der Maßnahmen beinhaltet folgende Schritte:

1. Vermessung/ Absteckung der Fläche,
2. Flächenberäumung, Fällungen, ggf. erste Bodenbearbeitung (Dauer ca. 6 Wochen),
3. Bodenbearbeitung, Zaunbau, Sitzkrücken (Dauer ca. 3 Wochen),
4. Pflanzung (Dauer ca. 2 Wochen) - nach der Pflanzung gilt die Maßnahme als hergestellt, dies wird bis spätestens 31.12.2023 erfolgen

Das Jahr der Herstellung stellt das Jahr 0 dar. Es erfolgt dann die Kulturpflege wie oben beschrieben in den Jahren 1 bis 5, nach Ablauf des 5. Jahres werden die o.g. Bausteine der Kulturpflege nur noch bei Bedarf ausgeführt. Voraussichtlich im Jahr 7 Beantragung der Schlussabnahme bei der unteren Forstbehörde (Dienststelle Obf. Wünsdorf - Zielzustand: gesicherte Kultur), der Abbau des Wildschutzzauns erfolgt zum Zeitpunkt gemäß Vorgabe der unteren Forstbehörde.

### 1.4) Zeitpunkte für Zwischen- und Schlussabnahmen

Nach erfolgter Pflanzung erfolgt die erste forstbehördliche Zwischenabnahme (Jahr 0), danach jährliche Regelkontrollen (Jahre 1 bis 6) bis zur Schlussabnahme (forstbehördliche Feststellung des Zustandes „gesicherte Kultur“) voraussichtlich im Jahr 7.

### 1.5) Sicherheitsleistungen

Als Eigentümer und Verfügungsberechtigter des Flurstückes 123 hat sich der Vorhabenträger und Ausgleichsverpflichtete im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Zossen zur Hinterlegung einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft bei der Stadt Zossen verpflichtet. Dadurch wird die Kompensation der negativen Wirkungen der Waldumwandlung gegenüber dem Träger der Bauleitplanung abgesichert. Der städtebauliche Vertrag wurde der unteren Forstbehörde (Dienststelle Obf. Wünsdorf) zur Mitzeichnung vorgelegt.

### 1.6) Besondere Genehmigungstatbestände/ Dauerhafte Sicherung der Ersatzmaßnahme

Für die geplante Erstaufforstung liegt eine Genehmigung der unteren Forstbehörde v. 07.06.2019 vor. Mit Bescheid v. 10.03.2021 wird der Durchführungszeitraum auf den 31.12.2023 terminiert. Ferner liegt eine Entscheidung über die Genehmigung einer Flächenerweiterung als Änderungsbescheid v. 15.09.2021 vor. Seitens des Vorhabenträgers erfolgt eine dingliche Sicherung der Maßnahme im Grundbuch des Flst. 123. Zusätzlich wird die Maßnahme im Kompensationskataster der Naturschutzverwaltung gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG i. V. m. § 3 Naturschutzzuständigkeitsverordnung im LfU erfasst und geführt.

Mit der Durchführung der o.g. Maßnahmen besteht nunmehr **kein forstrechtliches Kompensationsanfordernis** mehr:

zur Waldumwandlung vorgesehen:	5.953m <sup>2</sup>
abzügl. Erstaufforstungsfläche (Gemarkung Glienick, Flur 1, Flst 123 tlw.)	<u>          - 5.953m<sup>2</sup></u>
	- 0 m <sup>2</sup>
	=====

**Ergebnis:** Damit ist die Inanspruchnahme von Wald i. S. LWaldG vollumfänglich ausgeglichen.

## **5 Zusätzliche Angaben**

### **5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Umweltprüfung stützt sich auf den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming, des Landschaftsplanes Zossen sowie begleitende Biotoptypen- und Nutzungskartierungen und Bestandsbewertungen von 2018.

Bei der Umweltprüfung wurden darüber hinaus insbesondere folgende Pläne und Unterlagen ausgewertet:

- die für das Vorhaben weitere relevanten Fachpläne der Landschaftsplanung (LaPro, LRP),
- die relevanten Fachpläne der Raumordnung (LEP B-B, Regionalplan Havelland-Fläming, FNP der Stadt Zossen mit Umweltbericht, 2. Änderung),
- digitale Fachinformationen des Landes Brandenburg (Bodendenkmale, Denkmale, Bodenkarten, Grundwasserkarten, Schutzgebiete, Forstkarten mit Waldfunktionen),
- Artenschutzgutachten.

Weitergehende Untersuchungen als Grundlage der Umweltprüfung erfolgten nicht.

### **5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Bei den Maßnahmen der Umweltüberwachung (Monitoring) hat die Kontrolle der Wirksamkeit von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen, grünordnerischen Maßnahmen und Maßnahmen zum Artenschutz zeitnah zu erfolgen. Weiterhin kann es erforderlich sein, bei eingriffsintensiven Vorhaben Langzeitbeobachtungen (Monitoring) festzulegen. Damit können spezifische Umweltauswirkungen, die in der Planungsphase noch nicht abschließend eingeschätzt werden konnten und erst bei der Umsetzung des Vorhabens zu Tage treten, erkannt werden. Für den Fall, dass die Prognose der Auswirkungen (Planung) von den tatsächlich auftretenden Beeinträchtigungen abweicht, sind ggf. die Kompensationsmaßnahmen den tatsächlichen Verhältnissen anzupassen.

Die Stadt Zossen wird die Einhaltung der in dem Bebauungsplan getroffenen Regelungen und Festsetzungen überwachen.

### **5.3 Erforderliche Fachgutachten**

Neben einer artenschutzfachlichen Prüfung wurden keine weiteren Gutachten beauftragt.

## 6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Zossen plant innerhalb des Gemeindeteils Werben des Ortsteils Glienick an der Trebbiner Straße ein Wohngebiet zu entwickeln. Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage Werben zwischen der Trebbiner Landstraße und der Potsdamer Straße und umfasst 1,64 ha. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die o.g. öffentlichen Verkehrsflächen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan kann der maximale Eingriff gemäß Festsetzung genau bestimmt werden. Für das Plangebiet wird im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA (0,8 ha) von einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 mit Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen bis 0,45 ausgegangen. Für die Bilanzierung der möglichen Veränderungen auf dem künftigen Baugrundstück wird eine Versiegelungsfläche von insgesamt 0,39 ha berechnet. Der Eingriff in Forstflächen liegt bei 5.953m<sup>2</sup>.

Durch Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen sowie grünordnerische Maßnahmen und Ersatzmaßnahmen können die zu erwartenden Beeinträchtigungen in ihren Auswirkungen für die Schutzgüter teilweise vermieden, gemindert und ausgeglichen werden. Durch die festzusetzenden grünordnerischen Maßnahmen werden dauerhafte Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und klimatischer Funktionen vermindert. Nicht im B-Plan Gebiet ausgleichbar ist die ermöglichte Bebauung und Versiegelung von Boden und der damit verbundene Verlust von Lebensraum überwiegend geringer Bedeutung. In der Regel können diese - je nach Maßnahme – in bestimmten Eingriffs-/Ausgleichsverhältnissen angerechnet werden. Die vollumfängliche Kompensation der Eingriffe erfolgt durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes. Für die Durchführung der Maßnahmen hat der Vorhabenträger einen Vertrag mit dem Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V. geschlossen (siehe Anlage 6).

Die Inanspruchnahme von Wald gemäß LWaldG wird ebenfalls vollumfänglich kompensiert: durch eine Erstaufforstung in direkter Nachbarschaft des B-Plan Gebietes (Vorhabenträger ist Eigentümer der Fläche). Der für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen notwendige Dienstleistungsvertrag wurde bereits geschlossen (1x Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e. V. – siehe Anlage 7).

Durch die Ausarbeitung und Festlegung dieser umfassenden Regelungen zur Waldkompensation im Umweltbericht/ B-Plan/ bereits geschlossenen Dienstleistungsverträgen zwischen dem Vorhabenträger/ Ausgleichsverpflichteten und seinen Vertragspartnern sowie ihre Abstimmung mit der unteren Forstbehörde im Rahmen einer Mitzeichnung entsprechender städtebaulicher Verträge mit der Stadt Zossen als Trägerin der Bauleitplanung ist der tatsächliche Erfolg der Kompensation sichergestellt. Entsprechend kann von § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG Gebrauch gemacht werden.

## 7 Rechtsgrundlagen, Literatur, Anlagen

### Gesetze, Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung 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) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 Nr. 14), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])

Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I /04, [Nr.09], S.215)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.9.2017 (BGBl. I S. 3370)

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

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/13, [Nr. 5])

Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl.II/19, Nr. 32)

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung-NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 43])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) Vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 33])

Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne v. 14.08.2008

### Literatur

- Bergstedt, J. (1996): Handbuch Angewandter Biotopschutz. Ökologische und rechtliche Grundlagen. Merkblätter und Arbeitshilfen für die Praxis.
- Köhler, B. und Preiß, A. (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen.
- Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (1995): Geologische Übersichtskarte von Berlin und Umgebung M 1:100.000. Potsdam/Berlin.
- Landesumweltamt Brandenburg (2009): Biotoptypenkartierung Brandenburg.
- Marks, R., Müller, M.J., Leser, H., Klink, H.-J. (ed.) (1989): Anleitung zur Bewertung des Leistungsvmögens des Landschaftshaushaltes. Forschungen zur Deut. Landeskunde 229: 1-222. Trier
- MLUV (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE). Potsdam.
- Scholz, E. (1962): Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. Potsdam

### Anlagen

- Nr. 1: „Bestand - Biotoptypenkartierung“, Bestandsaufnahme vom 21.09.2018, Verfasser: GdZ, Plan Nr. 1.1, Stand: 27.09.2018 (Dateiname: Anlage 1\_B-Plan Werben\_Umweltbericht\_Bestand Biotoptypenkartierung\_180927.pdf)
- Nr. 2: Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan für die Erschließung eines Wohngebietes „An der Trebbiner Landstraße“ in Werben, 15806 Zossen, Verfasserin: S. Jabczynski, Stand: 27.06.2016 (Dateiname: Anlage 2\_B-Plan Werben Umweltbericht\_Artenschutzbeitrag\_160627.pdf)
- Nr. 3: Ergänzungen zum Artenschutzbeitrag für den Bebauungsplan zur Erschließung eines Wohngebietes „An der Trebbiner Landstraße“ in Werben, 15806 Zossen, Verfasserin: S. Jabczynski, Stand: 04.10.2016 (Dateiname: Anlage 3\_B-Plan Werben\_Umweltbericht\_ErgänzArtenschutzbeitrag\_161004.pdf)
- Nr. 4: Maßnahmenblatt 1 (Dateiname: Anlage 4\_Maßnahmenblatt 1\_2021-01-07\_Werben\_Komp01.pdf): Entsiegelung einer Betonstraße (Gemarkung Saalow, Flur 2, Flurstücke 208/2, 220) (Dateiname: Anlage 4\_Maßnahmenblatt 1\_2021-01-07\_Werben\_Komp01.pdf)
- Nr. 5: Maßnahmenblatt 2 (Dateiname: Anlage 5\_Maßnahmenblatt 2\_2021-01-07\_Werben\_Komp02.pdf): Umwandlung von Acker in Grünland (Gemarkung Saalow, Flur 2, Flurstück 16 (tlw.)) (Dateiname: Anlage 5\_Maßnahmenblatt 2\_2021-01-07\_Werben\_Komp02.pdf)
- Nr. 6: Vertrag Bezeichnung: B-Plan „An der Trebbiner Landstraße“ – Kompensation (Entsiegelung, Dauergrünland) in der Gemarkung Saalow v. 25.03.2021 (Dateiname: Anlage 6\_Vertrag über die Durchführung von A- und Emaßnahmen.pdf)
- Nr. 7: Vertrag über die Durchführung von Erstaufforstungen v. 25./ 30.03.2021 einschl. Nachtrag v. 07.09.2021 (Dateiname: Anlage 7\_Vertrag mit Nachtrag über die Durchführung von Erstaufforstungen.pdf)

Baumbestand							
Nr.	Bot. Name	Deutscher Name	Stamm-U (in cm)	Kronen-Ø (in m)	Vitalität	Bemerkungen	Wertigkeit
1	Betula ssp.	Birke	75+78	7	1		1-2
2	Acer platanoides	Spitzahorn	65	9	2		2
3	Acer platanoides	Spitzahorn	51, 55, 30,	14	2	viele Stämme, einseitig entwickelt, mit Schiefstand, teilw. erheblich, vereinzelt Stammrisse	3
4	Acer platanoides	Spitzahorn	109	12	1-2	leichter Schiefstand, zweidimensionale Krone	2
5	Acer platanoides	Spitzahorn	95 + 113	7 + 10	2-3 + 1-2	Schieflage, einseitige Krone	3 + 1-2
6	Acer platanoides	Spitzahorn	70	6	2		2
7	Robinia pseudoacacia	Robinie	106	7	2-3	Krone einseitig	3
8	Robinia pseudoacacia	Robinie	149	8	3	Kronenbruch, Stamm hohl, WB, bis abgängig	3
9	Robinia pseudoacacia	Robinie	135	8	2	Stamm hohl	2-3
10	Robinia pseudoacacia	Robinie	163	12	2-3	Krone einseitig, TH, WB	2-3
11	Robinia pseudoacacia	Robinie	121	5	2	spärliche Krone	3
12	Pinus sylvestris	Waldkiefer	62	5	1		1
13	Pinus sylvestris	Waldkiefer	85	6	1		1

Strauchbestand untermaßig		
AN	Acer negundo	Eschenahorn
AP	Acer platanoides	Spitzahorn
PA	Prunus padus	Traubenkirsche
PP	Prunus persica	Pfirsich
PS	Prunus spinosa	Schlehe
Pssp	Prunus ssp	Kirsche, Pflaume...
PY	Pyrus ssp	Birne

## LEGENDE

### Biotoptypen

03210	Landreitgrasfluren (RSC)
03229	Sonstige ruderale Pionier- und Halbtrockenrasen (RSAA)
051132	Frischwiesen und Frischweiden, verarmte Ausprägung (GMRA)
051332	Grünlandbrachen artenarm (GAMA)
071021	Flächige Laubgebüsche überwiegend heimische Arten (BLMH)
071113	Feldgehölze mittlerer Standorte (BFM)
071322	Hecken geschlossen, überwiegend nicht heimische Gehölze (BHBL)
071414	Allee lückig oder hoher Anteil an geschädigten Bäumen, überwiegend nicht heimische Baumarten (BRRG)
082818	Sonstiger Vorwald aus Laubbaumarten (WVTS)
12740	Lagerflächen (OAL)

### Sonstige

—	Geltungsbereich B-Plan
—	Baufenster B-Plan
—	Flurstück / Flurstücksnr.
—	12740 Lagerflächen (OAL)
—	Zaun Koppel
□	Zaun Koppel

Plangrundlage: Vermessung

Stand Katasterunterlagen: 01.04.2016  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Rainer Leschke, Ludwigsfelde  
 Höhenbezug / -system: DHHN92  
 Lagebezug / -system: ETRS89  
 AZ: 2016-025/800

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III

A			
Index	Datum	Art der Veränderung / Ergänzung	Sign.:

## Bebauungsplan An der Trebbiner Landstraße (Werben)



## Umweltbericht zum B-Plan

Planart: Bestand - Biotoptypenkartierung  
Bestandsaufnahme vom 21.09.2018

Bauherr:  
Joachim Arndt und Lutz Cario  
Finkenweg 10  
15366 Neuenhagen

B-Planung:  
PBA - Ingenieurbüro GmbH  
Berliner Straße 70  
14467 Potsdam  
Tel. (0331) 27 179 12

Auftragnehmer: /  
Umweltbericht:  
Planungsgruppe Grün der Zeit  
Dipl.-Ing. (FH) Dirk Heydemann  
Forststraße 126a  
14471 Potsdam  
Telefon: (0331) 90 34 32  
Telefax: - 95 100 23

Freigabe Bauherr:  
Datum:

Freigabe B-Planung:  
Datum:

Freigabe  
Datum:

Maßstab: 1:500 Plan Nr.: 1.1 Bearb.: E.K. CAD-Zeichnung: A.S.

Format: 620 x 590 mm Projekt-Nr.: 2018.04 Datum: 27.09.2018

Dateiname: 2018.04\_BBP\_gdz\_180927.dwg

**Artenschutzbeitrag**  
**zum Bebauungsplan für die Erschließung**  
**eines Wohngebietes „An der Trebbiner**  
**Landstraße“ in Werben, 15806 Zossen**

**Auftraggeber:**

Herr

Joachim Arndt

Finkensteg 10

15366 Neuenhagen bei Berlin

**Auftragnehmer:**

Artenschutzsachverständige

Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski

Eichenring 68

14469 Potsdam

Telefon: 0331-9676022

unter Mitarbeit von Dipl.-Biologe Christopher Arnold

Potsdam, den 27.06.2016

## **Inhaltsverzeichnis**

	Seite
1. Anlass und Aufgabenstellung	2
2. Rechtliche Grundlagen	2
3. Untersuchungsgebiet	4
4. Methodisches Vorgehen	5
5. Spezifische Wirkungen	6
6. Bestand und Bewertung der Avifauna	7
6.1 Vogelarten im Untersuchungsgebiet	7
6.2 Maßnahmen für die Avifauna	9
7. Bestand und Bewertung der Fledermausfauna	12
7.1 Ermittlung von Fledermausquartieren	12
7.2 Fledermausarten im Jagdhabitat/Flugraum	12
7.3 Maßnahmen für die Fledermausfauna	13
8. Bestand und Bewertung der Reptilien und weiterer Artengruppen	13
9. Zusammenfassung	15

## **Literatur- und Quellenverzeichnis** 16

### **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1: nachgewiesene Vogelarten	7
Tab. 2: Zusammenfassung der Maßnahmen	15

### **Kartenverzeichnis**

Karte 1: Bebauungsplangebiet	4
Karte 2: Ergebnisse der Erfassungen	19

### **Bildverzeichnis**

Bild 1 bis Bild 6: Bilddokumentation des Untersuchungsgebietes	18
--	----

## 1. Anlass und Aufgabenstellung

Der Anlass für den vorliegenden Artenschutzbeitrag ist die Erschließung eines Wohngebietes an der Trebbiner Landstraße in Werben, 15806 Zossen.

Im vorliegenden **Artenschutzbeitrag** werden für das Untersuchungsgebiet:

1. die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (im folgenden BNatSchG) bezüglich der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Fledermäuse, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt,
2. sofern Verbotstatbestände erfüllt sind, die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

## 2. Rechtliche Grundlagen

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgendermaßen formuliert:

*"Es ist verboten,*

- 1. 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,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."*

Diese Verbote werden durch den Absatz 5 des § 44 ergänzt:

*(5) Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.*

Treffen die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten zu, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft und erfüllt sein.

*(7) Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden sowie im Fall des Verbringens aus dem Ausland das Bundesamt für Naturschutz können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen*

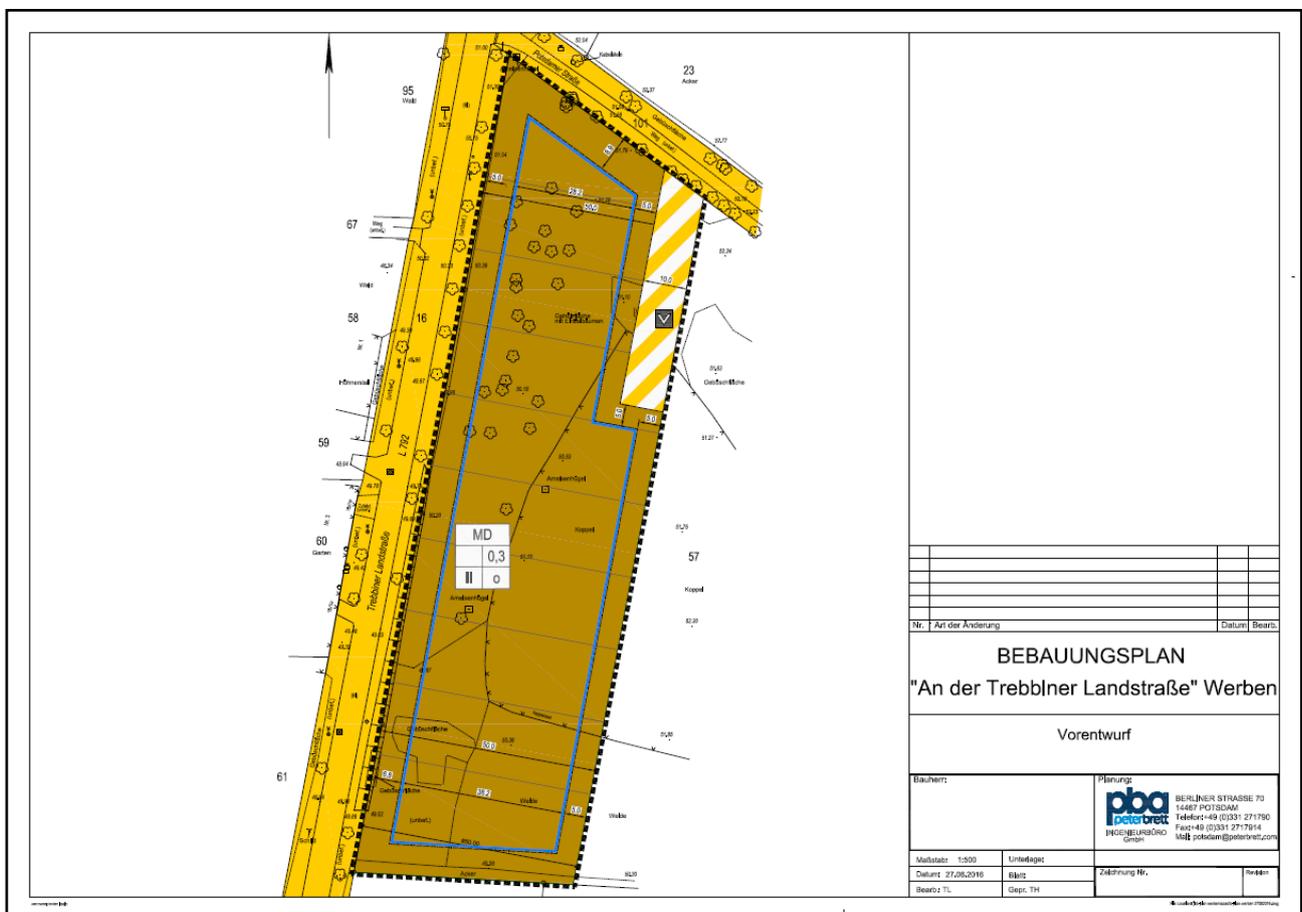
- 1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,*
- 2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,*
- 3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,*
- 4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder*
- 5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.*

*Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten. Die Landesregierungen können Ausnahmen auch allgemein durch Rechtsverordnung zulassen. Sie können die Ermächtigung nach Satz 4 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.*

### 3. Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie unmittelbar angrenzende Flächen. Das Bebauungsplangebiet wird im Norden von der unbefestigten Potsdamer Straße und im Westen von der Trebbiner Landstraße begrenzt. Südlich geht das Gebiet in Ackerfläche über, im Osten schließen sich weitere Weideflächen und Strauchbestand an. Innerhalb des Gebietes gibt es vor allem im nördlichen Abschnitt Strauchbestand mit Einzelbäumen (zum Beispiel Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Ahorn (*Acer spec.*)). Der östliche und südliche Abschnitt ist durch eingezäunte Weideflächen und Einzelbäume (zum Beispiel Kiefer (*Pinus spec.*) und Birke (*Betula pendula*)) geprägt. Bei der Begehung Mitte Juni waren Pferde auf der Weidefläche. An der Trebbiner Landstraße befindet sich eine Baumreihe mit Platanen (*Platanus spec.*) und Ahornbäumen (*Acer spec.*), die an das Bebauungsplangebiet angrenzt.

Die folgende Karte zeigt das Bebauungsplangebiet und die geplante Baugrenze (blaue Linie).



**Karte 1** Bebauungsplangebiet (schwarze gepunktete Linie)

#### **4. Methodisches Vorgehen zur Erfassung der Fledermaus- und Avifauna sowie der Reptilien und weiterer relevanter Artengruppen**

Für den vorliegenden Artenschutzbeitrag wurden die Artengruppen Vögel, Fledermäuse sowie Reptilien erfasst.

Die Begehungen fanden am 01.04., 18.04., 04.05., 19.05., 10.06. und am 29.06.2016 statt.

Als Methode für die Erfassung der Brutvögel kam die Revierkartierung zur Anwendung. Im Untersuchungsgebiet erfolgten sechs Begehungen im Zeitraum von Anfang April bis Ende Juni. Bei windarmen und trockenen Witterungsverhältnissen wurden fünf Begehungen in den frühen Morgenstunden absolviert, eine Begehung erfolgte in der Abenddämmerung.

Alle Beobachtungen hör- und sichtbarer Vögel, insbesondere revieranzeigende Merkmale (singen- de Männchen, Warnrufe, Nistmaterial- und futtertragende Altvögel, etc.), wurden notiert und in eine Arbeitskarte eingetragen.

Die Auswertung der Ergebnisse aller Begehungen folgt der Anleitung von SÜDBECK, P. ET AL., 2005 „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“. Nach dem Ende der Kartie- rungen werden für die nachgewiesenen Brutvogelarten sogenannte „Papierreviere“ gebildet. Be- wegen sich die revieranzeigenden Merkmale innerhalb der angegebenen artspezifischen Zeiträu- me handelt es sich um ein abzugrenzendes Revier. Im Falle des Auffindens eines Brutplatzes oder Neststandortes kann der genaue Standort bestimmt werden. Ausschließlich außerhalb der Zeit- räume liegende Merkmale weisen auf Durchzügler hin. Die festgestellten Reviere, Brutplätze und Niststätten werden in einer Karte dargestellt.

Während der Tageszeit wurden relevante Strukturen am und im Baumbestand auf anwesende Fle- dermäuse und deren Spuren (Kot, Rückstände an potenziellen Quartierzugängen, Fraßreste) untersucht.

In den Dämmerungs- bzw. Nachtstunden erfolgte die visuelle Beobachtung der geeigneten Bäume zur Ermittlung von Fledermaussommerquartieren durch Ausflugsbeobachtung unter Zuhilfenahme eines Ultraschalldetektors.

Die Erfassung der Reptilien und weiterer besonders oder streng geschützter Arten erfolgte im An- schluss an die Kartierung der Brutvogelarten.

## **5. Spezifische Wirkungen des Bebauungsplanes**

Die Unterteilung der spezifischen Faktoren erfolgt in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen.

Die baubedingten Wirkfaktoren der geplanten Wohnbebauung umfassen insbesondere den Verlust von Bäumen, Sträuchern und Weideflächen durch die Baustelleneinrichtung und die Baufeldfreimachung. Dadurch gehen vor allem Nistplatz- und Nahrungsmöglichkeiten für Vögel verloren. Im Zusammenhang mit dem Neubau der Wohngebäude und dem im Vorfeld stattfindenden Baumfällungen und Strauchrodungen ist außerdem mit hohen Lärmimmissionen und Erschütterungen zu rechnen.

Die anlagebedingten Wirkfaktoren betreffen die Flächeninanspruchnahme durch die Neubauten. Die vorhandenen Habitatflächen werden dauerhaft überprägt. Für die Neubauten wird Baum- und Gebäudebestand beseitigt. Damit verschwinden wichtige Nistplatz- und Nahrungsflächen von Vögeln dauerhaft.

Zu den betriebsbedingten Wirkfaktoren zählt das erhöhte Verkehrsaufkommen durch die neuen Bewohner der zu errichtenden Gebäuden. Die damit einhergehende Gefährdung von Vögeln und Fledermäusen ist als gering anzusehen.

## 6. Bestand und Bewertung der Avifauna

### 6.1 Vogelarten im Untersuchungsgebiet

In der folgenden Tabelle sind die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie aufgelistet.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Abk.	RL BB 2008	RL D 2007	BArt SchVO	Status und Anzahl
Amsel	<i>Turdus merula</i>	A			§	R(2)
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	Ba			§	N
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	Bm			§	R(1)
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	B			§	R(2)
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	Bs			§	N
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	Ei			§	N
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	Fl	3	3	§	R(1)
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	Fe	V	V	§	N
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	Gb			§	N
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gr	V		§	N
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	Gim			§	R(2)
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	Gi	V		§	N
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	G			§	R(1)
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Gf			§	R(1)
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	Gü			§§	N
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hr			§	R(1)
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	H		V	§	R(1)
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	Kb			§	N
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	Kl			§	R(1)
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	K			§	R(2)
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Mg			§	R(1)
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	N			§	R(1)
Nebelkrähe	<i>Corvus corone</i>	Nk			§	N
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt			§	R(1)
Schwarzspecht	<i>Dryocopus martius</i>	Ssp			§§	N
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	Sd			§	N
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	S			§	R(1)
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	Zi			§	R(1)

#### Erläuterungen:

**Rote Liste Brandenburg:** RYSLAVY, T., MÄDLow, W. (2008)

**Rote Liste Deutschland:** SÜDBECK, P. ET AL. (2007)

1 - vom Aussterben bedroht; 2 - stark gefährdet; 3 - gefährdet; R - Arten mit geografischer Restriktion; V - Art der Vorwarnliste

**BArtSchVO:** Bundesartenschutzverordnung (2005); § - besonders geschützt, §§ - streng geschützt

**Status:** B - Brutpaar; N - Nahrungsgast; R - Revier

**Tabelle 1** nachgewiesene Vogelarten

Im Untersuchungsgebiet konnten 16 Brutvogelarten und 12 Vogelarten als Nahrungsgäste festgestellt werden.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes konnten elf Brutreviere von neun Arten ermittelt werden. Bei den Brutvogelarten handelt es sich um verbreitete und ungefährdete Arten im Land Brandenburg. Die lokalen Populationen sind bezüglich der Ansprüche an ihren Lebensraum flexibel und weisen einen günstigen Erhaltungszustand auf.

Die Vögel nutzen die vorhandenen Gehölzstrukturen und die Weidenflächen während der Brutperiode als Lebensraum und für die Neststandorte.

Blaumeise, Kleiber und Kohlmeise sind Höhlenbrüter, die unterschiedlich gestaltete Höhlungen in Bäumen und Gebäuden als Brutplatz nutzen. Bei Amsel, Buchfink, Gimpel, Mönchsgrasmücke und Ringeltaube handelt es sich um Freibrüter. Die Nester der Amsel befinden sich in Sträuchern sowie an vielfältigen Standorten im Siedlungsbereich. Gimpel und Mönchsgrasmücke bauen ihr Nest in dichtem Gebüsch. Buchfink und Ringeltaube errichten ihre Niststätten in Laub- und Nadelbäumen. Die Goldammer ist ein Bodenbrüter.

Die Brutreviere der Höhlenbrüter befinden sich weitgehend an den Randbereichen des Bebauungsplangebietes. Geeignete Höhlenstrukturen für diese Arten konnten innerhalb des Gebietes nicht festgestellt werden. Außerhalb des Bebauungsplangebietes gibt es die erforderlichen Höhlungen an den Bäumen entlang der Trebbiner Landstraße. Vor allem in den Platanen konnten mehrere Spechthöhlen ermittelt werden. Somit sind für die Höhlenbrüter keine Verbotstatbestände gemäß des § 44 BNatSchG hinsichtlich der Fortpflanzungsstätten innerhalb des Bebauungsverfahrens zu beachten.

In einer Robinie am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes konnte die verlassene Niststätte eines Freibrüters gefunden werden. Es handelt sich nicht um eine wiederkehrend genutzte Fortpflanzungsstätte.

## **6.2 Maßnahmen für die Avifauna zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange**

### *Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Gehölz- und Höhlenbrütern oder die Zerstörung ihrer Entwicklungsformen - VASB1-Maßnahme*

Baumfällungen und Gehölzrodungen im Gebiet sind, um eine Tötung von Tieren oder die Zerstörung von Entwicklungsformen zu vermeiden, außerhalb der Brutzeit der ermittelten Vogelarten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Die Durchführung der Baufeldfreimachung (Baumfällungen) im Winterhalbjahr (Bauzeitenregelung) kann eine Tötung von Tieren oder deren Entwicklungsformen verhindern. Der Tatbestand des § 44 Absatz 1 Nummer 1 ist damit nicht erfüllt.

### *Maßnahmen zum Erhalt und zur Neuschaffung des Lebensraumes von Gehölz- und Höhlenbrütern - AASB1-Maßnahme*

Aufgrund der geplanten Wohnbebauung gehen mehrere Brutreviere von Gehölzbrütern verloren. Die Vögel können auf geeignete Habitatstrukturen im nahen Umfeld ausweichen. Der nicht zu bebauende Teil des Gesamtgrundstückes weist Strauchbestand und ähnliche Standortbedingungen auf, einzelne Brutreviere von Gehölzbrütern konnten während der aktuellen Kartierung bereits nachgewiesen werden. Der nördliche Abschnitt des restlichen Grundstückes soll als Ausgleichsfläche dienen und in seiner aktuellen Ausprägung erhalten werden.

Im nördlichen Abschnitt des Bebauungsplangebietes konnte die überwiegende Anzahl der Brutreviere festgestellt werden. In diesem Bereich wird ein etwa 3 Meter breiter Gehölzstreifen an der Potsdamer Straße von einer Bebauung freigehalten. Im westlichen Bereich bleibt ebenfalls ein 3 Meter breiter und etwa 50 Meter langer Gehölzstreifen erhalten. In genannten Bereichen sind die vorhandenen Gehölze zu belassen, um einen Teil des Lebensraumes der Brutvögel zu erhalten.

Im Folgenden werden in einem Formblatt die im Untersuchungsraum vorkommenden Gehölz- und Bodenbrüter beschrieben, die einzelnen Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. 5 BNatSchG sowie ggf. die naturschutzfachlichen Ausnahmevoraussetzungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG abgeprüft.

<b>Frei- und Bodenbrüter (Amsel, Buchfink, Gimpel, Goldammer, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube)</b>	
<b>Schutzstatus</b>	
<input type="checkbox"/> Anhang IV FFH-Richtlinie	<input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie
<b>Bestandsdarstellung</b>	
<b>Kurzbeschreibung in Brandenburg</b>	
Die betrachteten Arten sind häufig im Land Brandenburg. Es handelt sich um Bodenbrüter, wie etwa die Goldammer oder um Arten, die in dichten Sträuchern oder Bäumen ihre Niststätten errichten.	
<b>Vorkommen im Untersuchungsraum</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen <input type="checkbox"/> potenziell möglich	
Im Bebauungsplangebiet konnte von jeder Art jeweils ein Brutrevier festgestellt werden, bei der Art Gimpel konnten zwei Brutreviere erfasst werden.	
<b>Abgrenzung und Bewertung der lokalen Population</b> anhand der Kriterien Population, Habitatqualität und Beeinträchtigungen: Das Bebauungsplangebiet bietet gute Lebensraumbedingungen für die Gehölz- und Bodenbrüter. Insbesondere die nördlichen und östlichen Abschnitte weisen eine dichte Strauchvegetation mit geeigneten Nistplatzmöglichkeiten auf. Die Weidefläche kann zur Nahrungssuche genutzt werden. Nennenswerte Beeinträchtigungen waren im Kartierungszeitraum nicht festzustellen. Angrenzende Bereiche haben ebenfalls passende Nistplatz- und Nahrungsmöglichkeiten.	
<b>Erhaltungszustand B.</b>	
<b>Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG</b>	
<b>Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen</b>	
<input type="checkbox"/> gem. LBP vorgesehen	
<input type="checkbox"/> gem. FFH-VP vorgesehen	
<input checked="" type="checkbox"/> im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung neu zu entwickeln	
<i>VASB1-Maßnahme, AASB1-Maßnahme</i>	
<b>Prognose und Bewertung des Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG</b>	
<b>Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (baubedingt)</b>	
<b>Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen durch betriebsbedingte Kollisionen</b>	
<input type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase ( <b>baubedingt</b> ), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt	

<b>Frei- und Bodenbrüter (Amsel, Buchfink, Gimpel, Goldammer, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube)</b>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (<b>baubedingt</b>), ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt</p> <p><input type="checkbox"/> Die <b>betriebsbedingte</b> Kollisionsgefährdung führt zu Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Die <b>betriebsbedingte</b> Kollisionsgefährdung führt zu <u>keiner</u> Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population</p> <p><b>Baubedingte</b> Tötungen der Frei- und Bodenbrüter sowie ihrer Entwicklungsformen sind durch die Vermeidungsmaßnahme <i>VASB1</i> nicht gegeben, da die Baufeldfreimachung und die Baumfällungen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden.</p> <p>Eine <b>betriebsbedingte</b> Kollisionsgefährdung ergibt sich aus dem zunehmenden Straßenverkehr im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung. Diese Gefährdung ist als sehr gering zu bezeichnen und führt nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population.</p>
<p><b>Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG</b></p> <p><b>Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten</b></p> <p><input type="checkbox"/> Die Störungen führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population</p> <p>Innerhalb des Bebauungsplangebietes gehen mehrere Brutreviere insbesondere im Strauch- und Baumbestand verloren. Im Umfeld befinden sich geeignete Ausweichmöglichkeiten in ähnlich strukturierten Gehölzbeständen. Die betrachteten Arten nutzen ihre Niststätten nicht wiederkehrend und errichten in jeder Brutperiode eine neue Fortpflanzungsstätte. Während der Bauphase ist vor allem mit deutlichen Lärmimmissionen zu rechnen. Die Arten haben eine gewisse Störungstoleranz, da sich auch als Brutvögel in Wohngebieten vorkommen. Daher ist nicht von einer Verschlechterung der lokalen Population auszugehen.</p>
<p><b>Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG:</b></p> <p><b>Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten</b></p> <p><input type="checkbox"/> Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt</p> <p>Die geplante Bebauung führt zu einem Verlust eines Teils der von den Arten genutzten Strauch-</p>

<b>Frei- und Bodenbrüter (Amsel, Buchfink, Gimpel, Goldammer, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube)</b>
und Baumvegetation. Die Boden- und Freibrüter sind nicht an einen Brutstandort gebunden, da sie in jeder Brutperiode eine neue Niststätte errichten. Im nördlichen und westlichen Randbereich wird jeweils ein schmaler Gehölzstreifen als Lebensraum erhalten, die vorhandenen Gehölze werden nicht gerodet. Außerdem können die genannten Arten in ähnlich strukturierte Bereiche auf dem restlichen Grundstück ausweichen, der im nördlichen Abschnitt vorhandene Strauchbestand bleibt erhalten ( <i>AASB1-Maßnahme</i> ).
Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände
Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG
<input type="checkbox"/> treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich) <input checked="" type="checkbox"/> treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

## 7. Bestand und Bewertung der Fledermausfauna

### 7.1 Ermittlung von Quartierstandorten und sonstigen Nachweisen am/im Baumbestand

Im Bebauungsplangebiet konnten keine Quartierstandorte von Fledermäusen innerhalb des Baumbestandes nachgewiesen werden. Relevante Spuren einer vorangegangenen Besiedlung konnten ebenfalls nicht festgestellt werden.

Im nördlichen Randbereich gibt es eine Robinie-Reihe, an der Stammrisse mit einem mittleren Quartierpotenzial zu finden sind. Der restliche Baumbestand verfügt nicht über passende Strukturen für eine Besiedlung durch die Artengruppe Fledermäuse.

Außerhalb des Bebauungsplangebietes sind Höhlenbäume entlang der Trebbiner Landstraße mit einem hohen Quartierpotenzial für Fledermäuse vorhanden.

### 7.2 Fledermausarten im Jagdhabitat/Flugraum

Innerhalb des Bebauungsplangebietes konnten bei der Detektorbegehung keine Aktivitäten von Fledermäusen festgestellt werden. Entlang der Trebbiner Landstraße und den angrenzenden Weideflächen westlich der Trebbiner Landstraße konnten die zwei streng geschützten Fledermausarten Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) ermittelt werden.

Die Breitflügelfledermaus konnte mit mehreren Exemplaren über den Weideflächen westlich der Trebbiner Landstraße registriert werden. Eine Zwergfledermaus jagte entlang der Trebbiner Landstraße zwischen den Bäumen.

Die nachgewiesenen Arten sind nicht in den Gefährdungskategorien der Roten Liste von Deutschland vertreten.

### **7.3 Maßnahmen für die Fledermausfauna zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange**

*Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen in Baumhöhlen und anderen nutzbaren Strukturen am/im Baumbestand - VASB2-Maßnahme*

Im Bebauungsplangebiet befinden sich im nördlichen Randbereich in einer Reihe mehrere Robinien mit Stammspalten. Die Bäume weisen ein mittleres Quartierpotenzial für Fledermäuse auf. Im Untersuchungszeitraum konnte eine Besiedlung durch Fledermäuse nicht nachgewiesen werden. Eine zukünftige Nutzung der Stammrisse durch Fledermäuse ist nicht vollständig auszuschließen. Daher sind die Fällungen der Robinien, um eine Tötung von Tieren zu vermeiden, außerhalb der Sommerquartierszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Neben der Beachtung der Bauzeitenregelung sind sämtliche Robinien im nördlichen Randbereich vor der Fällung auf die Anwesenheit von Fledermäusen zu überprüfen. Fledermäuse nutzen Strukturen an Bäumen auch im Winterhalbjahr als Quartierstandort.

Die Durchführung von Baumfällungen im Winterhalbjahr (Bauzeitenregelung) und eine vorherige Prüfung auf eine aktuelle Besiedlung durch Fledermäuse kann eine Tötung von Tieren verhindern. Der Tatbestand des § 44 Absatz 1 Nummer 1 ist damit nicht erfüllt.

## **8. Bestand und Bewertung der Reptilien und weiterer relevanter Artengruppen**

Bei den Begehungen im Bebauungsplangebiet konnten keine Reptilien erfasst werden. Das Gebiet eignet sich nicht als Lebensraum für Reptilien. Vor allem fehlen Bereiche mit schütterer Vegetation und offene Sandstellen zur Eiablage für die streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Nennenswerte Versteck- und Sonnenbadeplätze konnten ebenfalls nicht vorgefunden werden.

Im Rahmen der Begehungen konnten 5 Nester der besonders geschützten Gattung *Formica* ermittelt werden. Die aktiven Hügelnester befinden sich an der nördlichen Spitze, im mittleren Bereich und im südlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes. Sie stellen geschützte Lebensstätten im Sinne des § 44 Absatz 1 Nummer 3 dar.

Bei einer geplanten Bebauung der Neststandorte sind die Ameisen an geeignete Standorte umzusiedeln. Im Vorfeld ist eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Die Umsiedlung wird ausschließlich von einem anerkannten Experten durchgeführt.

Dabei sind unter anderem folgende Punkte zu beachten:

- Bei der Umsiedlung muss die Königin bzw. müssen die Königinnen unversehrt erfasst werden, ansonsten stirbt das Ameisenvolk ab
- Umsiedlungen sollten grundsätzlich im Zeitraum der Sonnung (Zeitraum der ersten sonnigen wärmeren Frühjahrswochen Februar/März/April) und in den frühen Morgenstunden stattfinden
- der neue Neststandort muss mindestens 200 Meter vom ursprünglichen Neststandort entfernt sein, ähnliche Standortbedingungen aufweisen und über ausreichend Nahrungsgrundlagen verfügen
- am neuen Neststandort erfolgt nach der Umsiedlung eine Startfütterung, anschließend regelmäßige Kontrollen des umgesiedelten Volkes

Quelle: <http://www.ameisenfreunde.de/Rettungsumsiedelung.htm>, Deutsche Ameisenschutzware

## 9. Zusammenfassung

In der folgenden Tabelle sind die erforderlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, die sich aufgrund der Betroffenheit der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz Absatz 1 durch die geplanten Maßnahmen im Untersuchungsgebiet ergeben, aufgeführt.

Nummer	Maßnahmenkurzbeschreibung	betroffene Arten bzw. Artengruppen
<b>Maßnahmen zur Vermeidung und ökologische Baubegleitung</b>		
VASB1-Maßnahme	Baumfällungen und Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01.Oktober bis zum 28.Februar	Brutvögel
VASB2-Maßnahme	Baumfällungen (Robinien-Reihe) außerhalb der Sommerquartierszeit der Fledermäuse im Zeitraum von 01.Oktober bis zum 28.Februar (Kontrolle geeigneter Strukturen vor der Baufeldfreimachung auf anwesende Fledermäuse)	Fledermäuse
<b>Kompensationsmaßnahmen</b>		
AASB1-Maßnahme	Erhalt und Entwicklung des Strauchbestandes im nördlichen Abschnitt des restlichen Grundstückes	Frei- und Bodenbrüter Amsel, Buchfink, Gimpel, Goldammer, Ringeltaube, Mönchsgrasmücke
AASB2-Maßnahme	Umsiedlung von aktiven Hügelnestern der Ameisen an geeignete Standorte	Gattung <i>Formica</i>

**Tabelle 2** Zusammenfassung der Maßnahmen

## Literatur- und Quellenverzeichnis

### Gesetze, Erlasse und Richtlinien

**GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDES NATURSCHUTZGESETZ - BNATSchG)** in der Fassung vom 30. Juni 2009

**MINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ:** Erlass zum Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vom 21.10.2010: „Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen europäischen Vogelarten“.

**RICHTLINIE DES RATES 79/409/EWG VOM 02. APRIL 1979 ÜBER DIE ERHALTUNG DER WILD LEBENDEN VOGELARTEN (VOGELSCHUTZRICHTLINIE);** ABl. Nr. L 103 vom 25.04.1979, zuletzt geändert durch die Richtlinie des Rates 91/244/EWG vom 08.05.1991 (ABl. Nr. 115)

**RICHTLINIE 97/49/EG DER KOMMISSION VOM 29. JULI 1997** zur Änderung der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten. - Amtsblatt Nr. L 223/9 vom 13.8.1997.

**RICHTLINIE 92/43/EWG VOM 21. MAI 1992** zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen („FFH-Richtlinie“). - Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaft Nr. L 206/7.

**RICHTLINIE 97/62/EG DES RATES VOM 27. OKTOBER 1997** zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. - Amtsblatt Nr. L 305/42 vom 08.11.1997.

## Literatur

**ABBO (ARBEITSGEMEINSCHAFT BERLIN-BRANDENBURGISCHER ORNITHOLOGEN), 2001:** Die Vogelwelt von Brandenburg und Berlin. Verlag Natur & Text Rangsdorf. 684 S.

**BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (HRSG.), 2009:** Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands

**DIETZ, C. ET AL. 2007:** Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas - Biologie, Kennzeichen, Gefährdung

**RYSLAVY, T., MÄDLow, W., JURKE, M., 2008:** Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2008. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg. Beilage zu Heft 4

**RYSLAVY, T., HAUPT, H., BESCHOW, R., 2011:** Die Brutvögel in Brandenburg und Berlin - Ergebnisse der ADEBAR-Kartierung 2005 - 2009, Arbeitsgemeinschaft Berlin-Brandenburgischer Ornithologen (ABBO), Band 19, Sonderheft

**TEUBNER, J., TEUBNER, J., DOLCH, D. & HEISE, G., 2008:** Säugetierfauna des Landes Brandenburg - Teil 1: Fledermäuse, Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 1,2 (17)

**SIMON, M., HÜTTENBÜGEL, S., SMIT-VIERGUTZ, J., 2004:** Ökologie und Schutz von Fledermäusen in Dörfern und Städten. Bundesamt für Naturschutz. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz. Heft 76

**SKIBA R., 2009:** Europäische Fledermäuse Kennzeichen, Echoortung und Detektoranwendung. Die Neue Brehm-Bücherei Bd. 648

**SÜDBECK, P., ANDREZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K., SUDFELD, C. (HRSG.), 2005:** Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell. 792 S.

**SÜDBECK ET AL., 2007:** Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 4. Fassung. 30. November 2007. Ber. Vogelschutz 44: S. 23 - 28



Bild 1: Weide und Gehölzbestand im Gebiet



Bild 2: aktives Ameisennest im nördlichen Bereich



Bild 3: Robinien-Reihe im nördlichen Bereich



Bild 4: Stammriss an einer Robinie



Bild 5: Baumreihe an der Trebbiner Landstraße



Bild 6: Platane mit Spechthöhlen

Bebauungsplan Werben - Ergebnisse der faunistischen Kartierung  
Stand 10.06.16

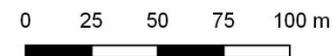


Legende

- Untersuchungsgebiet
- Formica Nester  
Anzahl 5
- Brutreviere Avifauna  
Anzahl 20

Abkuerzung	Art
A	Amsel
Bm	Blaumeise
B	Buchfink
FI	Feldlerche
Gim	Gimpel
G	Goldammer
Gf	Grünfink
Hr	Hausrotschwanz
H	Haussperling
Kl	Kleiber
K	Kohlmeise
Mg	Mönchsgrasmücke
N	Nachtigall
Rt	Ringeltaube
S	Star
Zi	Ziplzalp

Autor: C. Arnold  
Datum: 24.06.2016  
Satellitenbildquelle: Google; GeoBasis-DE/BKG 2009



**Ergänzungen zum Artenschutzbeitrag  
für den Bebauungsplan zur Erschließung  
eines Wohngebietes „An der Trebbiner  
Landstraße“ in Werben, 15806 Zossen**

**Auftraggeber:**

Herr

Joachim Arndt

Finkensteg 10

15366 Neuenhagen bei Berlin

**Auftragnehmer:**

Artenschutzsachverständige

Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski

Eichenring 68

14469 Potsdam

Telefon: 0331-9676022

unter Mitarbeit von Dipl.-Biologe Christopher Arnold

Potsdam, den 04.10.2016

## 1. Untersuchungsgebiet und methodisches Vorgehen

Das Untersuchungsgebiet umfasst die geplante Erweiterungsfläche des Bebauungsplangebietes. Im Rahmen der Erweiterung wird das Gebiet um einen 50 Meter Streifen in östlicher Richtung vergrößert. Innerhalb des Streifens gibt es Strauchbestand, unter anderem mit Eschen-Ahorn (*Acer negundo*) und anderen Ahorn-Arten (*Acer spec.*). Südlich des Strauchbestandes schließen sich eine eingezäunte Weidefläche und aufgelassenes Grünland an. Es ist von einem hohen Nistplatzpotenzial für Frei- und Bodenbrüter auszugehen. An der unbefestigten Potsdamer Straße stehen einige Robinien (*Robinia pseudoacacia*). Die Robinien verfügen nicht über Höhlungen oder andere Strukturen, die für eine Besiedlung durch Höhlen bewohnende Fledermaus- und Vogelarten, erforderlich sind. Somit besteht kein Besiedlungspotenzial für Höhlenbewohner. Der Erweiterungsstreifen ist nicht für ein Vorkommen von Reptilien geeignet. Die Bereiche mit Wiesen bzw. Weiden sind stark verkrautet, vor allem offene Sandstellen zur Eiablage für die streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) fehlen. Nutzbare Versteck- und Sonnenbadeplätze sind lediglich in einem sehr geringen Umfang im südlichen Abschnitt in Form einer Aufschüttung aus Sand und Bauschutt vorhanden.

Für das Bebauungsplangebiet ohne Erweiterungsfläche liegt bereits ein Artenschutzbeitrag vom Juni 2016 vor. Für die Erweiterungsfläche wurden die Artengruppen Brutvögel und Reptilien sowie die besonders geschützte Gattung *Formica spec.* untersucht.

Bei den Erfassungen im Zeitraum von April bis Juni 2016 für den bereits erstellten Artenschutzbeitrag wurden die vorkommenden Brutvögel in der geplanten Erweiterungsfläche kartiert, da auch die angrenzenden Flächen Bestandteil der Untersuchungen waren.

Zusätzlich wurden zwei weitere Begehungen in der Erweiterungsfläche durchgeführt, und zwar am 14.09. und am 22.09.2016. Bei den Begehungen wurden vor allem die Artengruppe Reptilien und die besonders geschützte Gattung *Formica spec.* erfasst.

## **2. Bestand und Bewertung der Avifauna sowie erforderliche Maßnahmen**

Innerhalb der Erweiterungsfläche konnte ein weiteres Brutrevier eines Freibrüters ermittelt werden, und zwar von dem besonders geschützten Gimpel (*Pyrrhula pyrrhula*). Der Gimpel errichtet seine Niststätten in dichtem Gebüsch. Aufgrund dieses Nachweises gelten für den Erweiterungstreifen dieselben Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wie sie bereits im Artenschutzbeitrag benannt und nachfolgend nochmals aufgeführt sind.

### *Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Gehölzbrütern oder die Zerstörung ihrer Entwicklungsformen - VASB1-Maßnahme*

Baumfällungen und Gehölzrodungen im Gebiet sind, um eine Tötung von Tieren oder die Zerstörung von Entwicklungsformen zu vermeiden, außerhalb der Brutzeit der ermittelten Vogelarten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Die Durchführung der Baufeldfreimachung (Baumfällungen) im Winterhalbjahr (Bauzeitenregelung) kann eine Tötung von Tieren oder deren Entwicklungsformen verhindern. Der Tatbestand des § 44 Absatz 1 Nummer 1 ist damit nicht erfüllt.

### *Maßnahmen zum Erhalt und zur Neuschaffung des Lebensraumes von Gehölz- und Höhlenbrütern - AASB1-Maßnahme*

Aufgrund der geplanten Wohnbebauung geht das Brutrevier des Freibrüters Gimpel verloren. Die Vögel können auf geeignete Habitatstrukturen im nahen Umfeld ausweichen. Der nicht zu bebauende Teil des Gesamtgrundstückes weist Strauchbestand und ähnliche Standortbedingungen auf, einzelne Brutreviere von Gehölzbrütern konnten während der aktuellen Kartierung bereits nachgewiesen werden. Der nördliche Abschnitt des restlichen Grundstückes soll als Ausgleichsfläche dienen und in seiner aktuellen Ausprägung erhalten werden.

## **3. Bestand der Reptilien und weiterer relevanter Artengruppen**

Bei den Begehungen auf der Erweiterungsfläche im September konnten keine Reptilien nachgewiesen werden. Weitere aktive Nester der besonders geschützten Gattung *Formica spec.* konnten ebenfalls nicht festgestellt werden.

An der nördlichen und südlichen Grenze konnte jeweils ein unterirdisches Nest von Wespen (*Vespa spec.*) erfasst werden. Sie nutzen alte Gänge von Säugetieren für die Anlage ihrer Nester. Der einjährige Lebenszyklus läuft meist bis Ende Oktober, die Jungköniginnen überwintern an frostsicheren Standorten, der restliche Wespenstaat stirbt. Diese Dunkelhöhlenbewohner unterliegen dem allgemeinen Artenschutz. Gemäß der Bestimmungen zum allgemeinen Artenschutz dürfen die

Ergänzungen zum Artenschutzbeitrag für den B-Plan Erschließung eines Wohngebietes an der Trebbiner Landstraße

Wespen nicht mutwillig oder ohne vernünftigen Grund gefangen, verletzt oder getötet werden (§ 39 Absatz 1 Nummer 1 Bundesnaturschutzgesetz). Die Standorte der alten Nester werden in der Regel nicht wiederkehrend für eine Nestanlage genutzt.

Anhang:        Bild 1 bis Bild 4        Fotodokumentation der Erweiterungsfläche  
                  Karte 1                    Bebauungsplangebiet mit Erweiterungsfläche



Bild 1: Aktives Nest von Wespen an der nördlichen Grenze



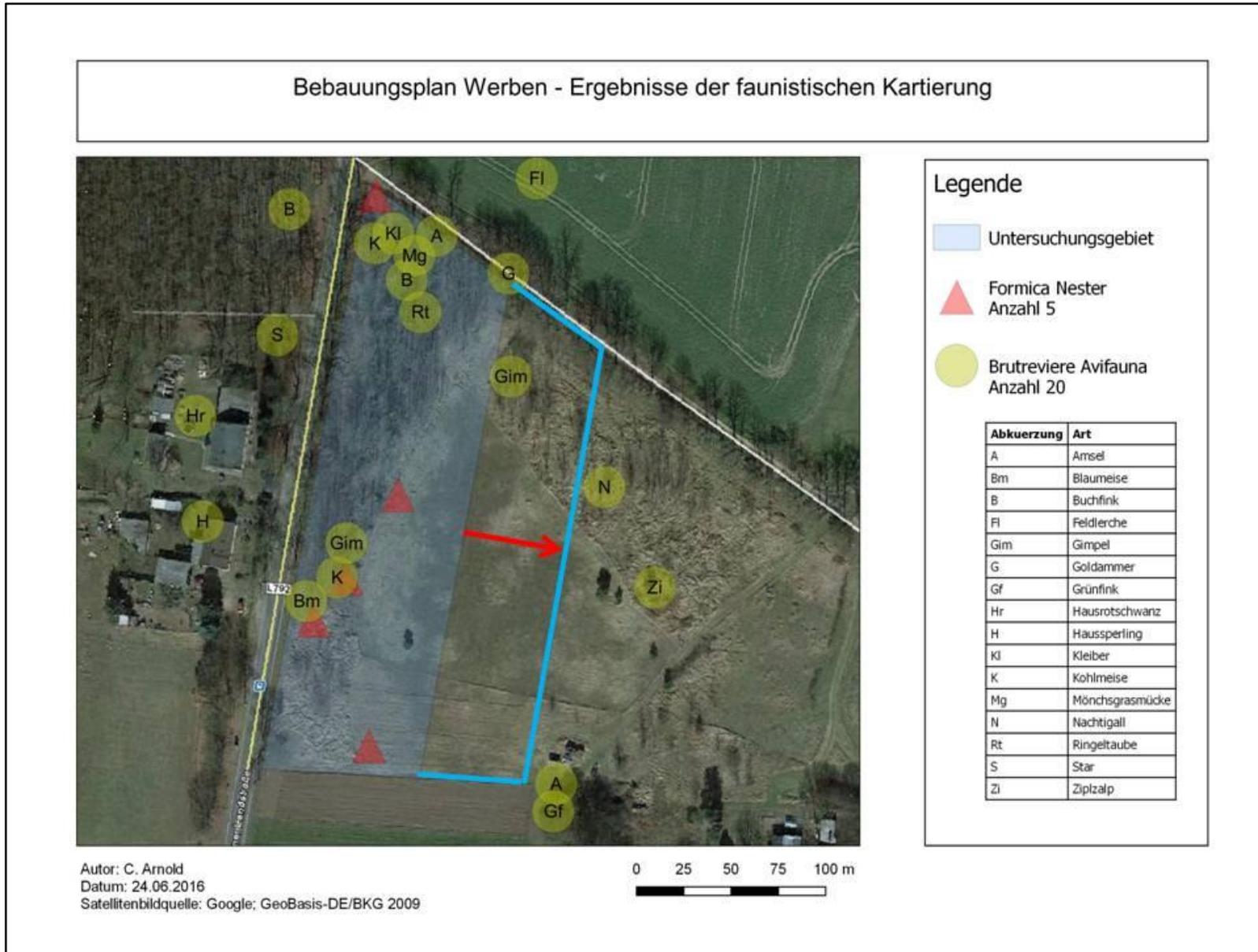
Bild 2: Strauchbestand



Bild 3: eingezäunte Weidefläche



Bild 4: aufgelassenes Grünland an der südlichen Grenze



Karte 1 - Bebauungsplangebiet mit Erweiterungsstreifen

<b>Maßnahmenblatt</b>	<b>MAßNAHMEN-BEZEICHNUNG</b> Entsiegelung einer Betonstraße	<b>MAßNAHMEN-NR.</b> <b>ENTWURF</b>
	<i>Regeneration der Bodenfunktionen</i>	
<b>FLÄCHE (HA)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ca. 0,0400</li> </ul>	<b>LAGE IM RAUM</b> 	
<b>LAGE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemarkung Saalow</li> <li>Flur 2</li> <li>Flurstück(e) 208/2, 220</li> <li>Teilflächen der benannten Flurstücke. Das Flstk. 220 (alt) wurde zudem bereits geteilt (im Verfahren beim Grundbuchamt)</li> </ul>		
<b>EIGENTUM</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>bekannt</li> </ul>		
<b>AUSGANGSSITUATION</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei der Maßnahmenfläche handelt es sich um eine als Betonstraße versiegelte Fläche aus früherer militärischer Nutzung, heute ohne weitere Funktion</li> <li>beiderseits der Maßnahmenfläche sind anzutreffen: Bereiche mit intakter Trockenrasenvegetation (gesetzlich geschütztes Biotop) sowie Ruderalfluren mit Gehölzsukzession (v.a. Landreitgras, Wehrlose Trespe, Spätblühende Traubenkirsche, Waldkiefer, Espe, Robinie)</li> <li>Die Maßnahmenfläche liegt außerhalb von Schutzgebieten.</li> <li>Die konkrete Flächengröße ist vorab zu erfassen.</li> </ul>	
<b>ENTWICKLUNGSZIELE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regeneration der Bodenfunktionen (u.a. zur Begünstigung von Bodenstruktur, Lebensraum, Grundwasserneubildung, Puffer- und Filterfunktion, Samenbank)</li> <li>Die Maßnahmenfläche bietet Potenzial zur Entwicklung und Ausbildung eines Biotops mit typischer Charakteristik (Lebensraumfunktion, Artenzusammensetzung, Landschaftsbild) eines Sandtrockenrasens bzw. einer Grasnelkenflur</li> </ul>	
<b>MAßNAHMEN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entfernung von 400m<sup>2</sup> bestehender Versiegelung (Betonfläche bzw. -straße)</li> <li>Aufbrechen, Laden und Entsorgen der Betonfläche bzw. -straße mit allen ggf. vorhandenen dazugehörigen An- und Aufbauten</li> <li>zu erwartender Unterbau aus Sand-Kies-Natursteinschotter-Gemisch kann im Sinne der Entwicklungsziele verbleiben (wenn anders, zu entfernen und zu entsorgen)</li> <li>eventuelle Schachtanlagen sind bis 0,6 m unter GOK vollständig zurückzubauen</li> <li>an der östlichen Maßnahmenkante wird eine Pfahlreihe aus Robinie gesetzt</li> <li>auf den nach der Entsiegelung anzutreffenden Roh-/Pionierböden ist ein Einwandern der randlichen Vorkommen von Sandtrockenrasen zu erwarten</li> <li>bei Auftreten von Altlasten oder anderweitiger, nicht planbarer Vorkommnisse sind Sondervereinbarungen zu treffen (es sind offiziell keine Altlasten o.ä. verzeichnet, vgl. Geoportal Teltow-Fläming)</li> </ul>	
<b>BEMERKUNGEN/ HINWEISE</b>	<p>Dauer der Maßnahme: einmalige Herstellung</p> <p>Der Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V. koordiniert und betreut die Maßnahmenumsetzung inkl. Erfolgskontrolle mit entsprechendem Berichtswesen.</p>	
<i>erstellt durch:</i>	<i>LPV Mittelbrandenburg e.V. (projekt@landschaftspflegeverein.com)</i> <b>Stand: 07.01.2021</b>	

Maßnahmenblatt	MAßNAHMEN-BEZEICHNUNG	MAßNAHMEN-NR.
		Umwandlung Acker in Grünland <i>Regeneration Bodenfunktionen, Erhöhung Biodiversität</i>
FLÄCHE (HA)	<b>LAGE IM RAUM</b> 	
LAGE		
EIGENTUM		
<ul style="list-style-type: none"> <li>ca. 0,5000</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemarkung Saalow</li> <li>Flur 2</li> <li>Flurstück(e) 16</li> <li>Teilfläche des benannten Flurstücks</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>bekannt</li> </ul>		
<b>AUSGANGSSITUATION</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei der Maßnahmenfläche handelt es sich um eine zusammenhängende 0,5000ha große Teilfläche eines insgesamt rund 5ha großen Schlags mit konventioneller landwirtschaftlicher Nutzung, gelegen an der Nordostflanke einer Waldparzelle und begleitet von einer rudimentären Landschaftshecke.</li> <li>Ackerfrucht in 2020: Ackergras</li> <li>Es handelt sich um einen eher ärmeren Standort.</li> <li>Die Maßnahmenfläche liegt außerhalb von Schutzgebieten.</li> </ul>	
<b>ENTWICKLUNGSZIELE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auf der Maßnahmenfläche soll durch die dauerhafte Extensivierung der Nutzung eine Regeneration der Bodenfunktionen (u.a. zur Begünstigung von Bodenstruktur, Grundwasserneubildung, Puffer- und Filterfunktion, Samenbank) sowie eine Aufwertung der Arten- und Strukturvielfalt im Zusammenhang mit der vernetzenden Lebensraumfunktion mit Nachbarbiotopen erzielt werden.</li> <li>Die Anlage von Dauergrünland ermöglicht in Verbindung mit einer naturschutzorientierten Bewirtschaftung eine mittel- bis langfristige Entwicklung von naturschutzfachlich relevanten artenreichen Grünlandgesellschaften.</li> </ul>	
<b>MAßNAHMEN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einrichtung der Fläche durch Einbringen einer standortangepassten Grünlandmischung („Regiosaatgut“ oder naturnahe Begrünungsmethode von geeigneter Spenderfläche)</li> <li>jährlicher Vegetationsschnitt und Beerntung des Mähgutes nicht vor dem 01. Juli d.J. (in Abstimmung auch möglich mittels angepasster Beweidung)</li> <li>bei Bedarf und nur in Abstimmung weitere Maßnahmen zur Steuerung der Vegetation (z.B. bei aufkommenden Problemunkräutern, unerwünschter Verdämmung) möglich</li> <li>bei standorts- und witterungsbedingt sehr geringem Aufwuchs kann in Abstimmung und in Ausnahmefällen auch ein Vegetationsschnitt als Mulchung zugelassen werden</li> <li>bei der Mahd möglichst die Bodenverdichtung minimieren</li> <li>kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln</li> <li>kein Einsatz von Düngemitteln (in Abstimmung und in Ausnahmefällen möglich: Düngung ist am Nährstoffentzug des Pflanzenbestandes unter Berücksichtigung der im Boden verfügbaren Nährstoffe zu bemessen, die jeweils geltenden Grundsätze und Richtwerte der einschlägigen Vorschriften zum Einsatz von Düngemitteln sind einzuhalten)</li> <li>kein Umbruch/ keine Bodenbearbeitung</li> <li>Schleppen und Walzen nur in Ausnahmen und nach vorheriger Abstimmung und nur bis 01. März d.J.</li> </ul>	
<b>BEMERKUNGEN/ HINWEISE</b>	<p>Dauer der Maßnahme: 10 Jahre</p> <p>Der Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V. koordiniert und betreut die Maßnahmenumsetzung inkl. Erfolgskontrolle, ggf. mit Maßnahmenanpassungen, mit entsprechendem Berichtswesen.</p>	
erstellt durch:	LPV Mittelbrandenburg e.V. (projekt@landschaftspflegeverein.com) <b>Stand: 07.01.2021</b>	

## V E R T R A G

Bezeichnung: B-Plan „An der Trebbiner Landstraße“ – Kompensation (Entsiegelung, Dauergrünland)

zwischen

**Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V.**

**Jühnsdorfer Weg 55**

**15827 Blankenfelde-Mahlow**

vertreten durch die Vorsitzenden, Herrn Stephan Parsiegla und Herrn Reinhard Baier,  
im Folgenden „Landschaftspflegeverein“ genannt

und den Herren

**Joachim Arndt**

**Finkensteg 15**

**15366 Neuenhagen**

sowie

**Herrn Lutz Cario**

**Seestr. 76**

**15366 Hoppegarten als Bevollmächtigter**

im Folgenden „Ausgleichsverpflichteter“ genannt

wird folgender Vertrag geschlossen:

### Präambel

Ziel des Vertrags ist die Verwirklichung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist dem Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft die Verpflichtung auferlegt, die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren.

Der Landschaftspflegeverein strebt in diesem Zusammenhang eine integrative Umsetzungsstrategie sowie die Bündelung von Kompensationsmaßnahmen an. Mit seinem Kooperations- und Managementansatz werden sowohl Synergieeffekte sowie die Gewährleistung der quantitativen und qualitativen Anforderungen an die Kompensationsmaßnahmen erreicht. Durch die Übertragung der Vorbereitung, Koordination und Betreuung der Realisierung der Kompensationspflicht an den Landschaftspflegeverein wird aus naturschutzfachlicher Sicht langfristig eine höhere Qualität erreicht. Eine dauerhafte Organisations- und Trägerstruktur sowie die Optimierung des Kommunikationsmanagements durch den Landschaftspflegeverein ist vor allem bei komplexen Kompensationsmaßnahmen eine Grundvoraussetzung für die Effektivität und den Erfolg.

Mit der Erfüllung der Kompensationspflicht für den Ausgleichsverpflichteten verfolgt der Landschaftspflegeverein ausschließlich satzungsgemäße Zwecke, wie sie in der Vereinssatzung unter § 2 Abs. 2(d) „Schaffung geeigneter Biotopverbände durch Neuanlage naturnaher Lebensräume und die vernetzende Flächensicherung“ formuliert sind. Die Realisierungskosten für die Kompensationsmaßnahmen werden dem Landschaftspflegeverein vom Ausgleichsverpflichteten erstattet.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund des Bebauungsplans „An der Trebbiner Landstraße“ in Werben, OT Glienick der Stadt Zossen, sind Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.

Es handelt sich dabei um Maßnahmen zur Biotopaufwertung, zur Regeneration der Bodenfunktionen und zur Erhöhung der Biodiversität.

Zu diesem Zwecke wird folgender Vertrag geschlossen.

## **§ 1 Gegenstand des Vertrags**

1. Der Ausgleichsverpflichtete beabsichtigt, in dem als Anlage 1 beigefügten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Trebbiner Landstraße“ in der

Gemarkung Glienick, Flur 1, Flurstücke 122 und 123 (tlw.)

die Errichtung von freistehenden Wohnhäusern. Der Bebauungsplan „An der Trebbiner Landstraße“ bildet die Grundlage für einen Eingriff in Natur und Landschaft und verpflichtet den Ausgleichsverpflichteten gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zum Ausgleich. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 07.10.2015 gefasst, am 27.05.2020 die erste Offenlage beschlossen (und ortsüblich bekannt gemacht Amtsblatt v. 15.06.2020, 17. Jg., Nr. 7 - Anlage 2).

2. Gegenstand dieses Vertrags ist die Vorbereitung, Koordinierung und Betreuung der nachfolgenden Kompensationsmaßnahme unter dem Gesichtspunkt der Landschaftspflege und des Naturschutzes gemäß den satzungsgemäßen Aufgaben des Landschaftspflegevereins. Der Landschaftspflegeverein ist berechtigt, die Umsetzung der Maßnahmen durch ortsansässige Landwirtschaftsbetriebe, Forstbetriebe sowie Garten- und Landschaftsbaubetriebe durchführen zu lassen. Mit den Ausgleichsmaßnahmen soll der Verpflichtung des Ausgleichsverpflichteten nach § 1a Abs. 3 BauGB zum Ausgleich des durch die Planung hervorgerufenen Eingriffs in Natur und Landschaft Rechnung getragen werden.

3. Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund des o. g. Bebauungsplanes „An der Trebbiner Landstraße“, Stadt Zossen, OT Glienick, Gemeindeteil Werben sind Maßnahmen entsprechend der nachfolgend aufgeführten Dokumente bzw. Maßnahmenbeschreibungen umzusetzen. Inhalte und Umfang ergeben sich aus:

- Bebauungsplan „An der Trebbiner Landstraße“, erstellt Stantec Ingenieurbüro GmbH, Potsdam, in der Entwurfsfassung vom 25.03.2021 – Anlage 3 – Deckblatt
- Umweltbericht zum Bebauungsplan „An der Trebbiner Landstraße“, erstellt von Planungsgruppe Grün der Zeit, Potsdam, in der Entwurfsfassung vom 25.03.2021 – Anlage 4 – Deckblatt zzgl. Inhaltsverzeichnis
- Maßnahmenblatt „Entsiegelung einer Betonstraße“ (Landschaftspflegeverein, Entwurfsfassung vom 07.01.2021) – Anlage 5,
- Maßnahmenblatt „Umwandlung Acker in Grünland“ mit dauerhafter Sicherung (Landschaftspflegeverein, Entwurfsfassung vom 07.01.2021) – Anlage 6,
- Umfang, Dauer und Kosten der Maßnahme, erstellt vom Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e. V., Stand 22.02.2021 – Anlage 7

## **§ 2 Leistungen des Landschaftspflegevereins**

1. Auf Grundlage vorliegender Maßnahmenbeschreibungen (vgl. §1) führt der Landschaftspflegeverein selbständig die Vorbereitung, Koordinierung und Betreuung zur Umsetzung der Maßnahmen unter Beachtung der Auflagen und Bestimmungen der zuständigen Behörden, insbe-

sondere der Umweltbehörden durch. Daraus ergeben sich Umfang, Dauer sowie Art und Weise der zu leistenden Kompensationsmaßnahmen.

2. Der Landschaftspflegeverein verpflichtet sich, die Entsiegelung einer Baustraße (Anlage 5) sowie die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland in dem in Anlage 6 angegebenen Umfängen für den Ausgleich des mit der Planung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft für den Ausgleichsverpflichteten zur Anrechnung gegenüber der für die Planung zuständigen Genehmigungs- bzw. Naturschutzbehörde zur Verfügung zu stellen. Die einzelnen Maßnahmentypen und deren räumlicher Umfang ergeben sich aus den o. g. beiden Maßnahmenblättern.
3. Der Landschaftspflegeverein gewährleistet weiterhin die vertragsgemäße Durchführung und Pflege der einzelnen Maßnahmen. Er sichert zu, dass die Ausgleichsmaßnahmen nach Maßgabe der zuständigen Naturschutzbehörde durchgeführt werden.
4. Entsprechend dem § 2 Abs.3 der Satzung des Landschaftspflegevereins Mittelbrandenburg e.V. kann der Verein *„zur Durchführung der satzungsgemäßen Aufgaben unter Beachtung ökologischer Aspekte und der Wirtschaftlichkeit vorrangig ortsansässige Landwirtschaftsbetriebe, Forstbetriebe sowie Garten- und Landschaftsbaubetriebe einschalten“*.
5. Die Koordination umfasst auch alle erforderlichen Abstimmungs- und Arbeitsgespräche sowie eine kontrollfähige Dokumentation der Leistungen.
6. Die Maßnahmen zur Erreichung der Aufwertungs-, Pflege- und Entwicklungsziele werden durch maßnahmenbegleitende Kontrollen überprüft und ggf. korrigiert. Soweit Dritte beauftragt werden, werden diese durch den Landschaftspflegeverein verpflichtet, jährlich Bericht über die von diesen durchgeführten Maßnahmen an den Landschaftspflegeverein zu erstatten, die dem Ausgleichsverpflichteten auf Anforderung zu übermitteln sind.
7. Der Landschaftspflegeverein verpflichtet sich zur Sicherung der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen mit einer Laufzeit von 10 Jahren entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Trebbiner Landstraße“ in Werben, OT Glienick der Stadt Zossen.
8. Der Landschaftspflegeverein übernimmt die Gewährleistung dafür, dass seine Leistung die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Landschaftspflege entspricht, geeignet ist, den erforderlichen Ausgleich gemäß dem Bebauungsplan „An der Trebbiner Landstraße“ zu sichern und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

### § 3

#### **Leistungen des Ausgleichsverpflichteten**

1. Der Ausgleichsverpflichtete stellt dem Landschaftspflegeverein alle ihm zur Maßnahmedurchführung vorliegenden Unterlagen, insbesondere Auflagen und Genehmigungen zuständiger Behörden, zur Verfügung.
2. Der Ausgleichsverpflichtete teilt dem Landschaftspflegeverein umgehend das Eintreten der Rechtskraft des Bebauungsplans, ggf. mit dazugehörigen Auflagen oder vergleichbaren Nebenbestimmungen, oder andere relevante Belege für den Beginn der Umsetzung der in §1 benannten Kompensationsmaßnahmen schriftlich und in Form eines geeigneten Dokuments (z.B. Kopie des Satzungsbeschlusses/ einer ortsüblichen Bekanntmachung) mit.

3. Der Ausgleichsverpflichtete erstattet dem Landschaftspflegeverein die Kosten der Durchführung der in § 2 benannten Leistungen gemäß § 4 dieser Vereinbarung (siehe Anlage 7).
4. Mit der Kostenerstattung nach § 4 sind sämtliche mit den im Vertrag bezeichneten Maßnahmen verbundene Leistungen abgegolten.
5. Der Ausgleichsverpflichtete hat das Recht, die Ausführung der Maßnahmen vor Ort in Abstimmung mit dem Landschaftspflegeverein zu kontrollieren.

#### **§ 4 Kostenerstattung**

1. Die Kosten betragen für die in § 1 bezeichneten Kompensationsmaßnahmen, inklusive Verwaltungs- und Managementaufwand des Landschaftspflegevereins, insgesamt 15.180,00 EUR zzgl. jeweils gültigem ermäßigtem Steuersatz (z.Zt. 7%).
2. Die vorbezeichneten Kosten sind durch den Ausgleichsverpflichteten an den Landschaftspflegeverein in Form einer Ratenzahlung zu entrichten:
  1. Rate in Höhe von 25 % nach ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes „An der Trebbiner Landstraße“ durch den Planungsträger, die Stadt Zossen,
  2. Rate in Höhe von 50 % nach vollständiger Herstellung der Kompensationsmaßnahmen und gemeinsam erfolgter Abnahme,
  3. Rate in Höhe von 15 % 24 Monate nach der 2. Rate,
  4. Rate in Höhe von 10 % im Jahr 10 der Maßnahme „Umwandlung Acker in Dauergrünland“.
3. Der Landschaftspflegeverein wird an den Ausgleichsverpflichteten eine schriftliche Mittelanforderung in Form einer den steuerlichen Vorschriften entsprechenden Rechnung unter Ausweis des jeweils gültigen ermäßigten Steuersatzes (z.Zt. 7%) richten. Die erste Mittelanforderung erfolgt 21 Werktage nach ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes. Zahlungsfrist beträgt 1 Monat.
4. Die Kosten für die Sicherung der Flurstücke (Grundbucheintragungen) betragen insgesamt 3.400,-- € (Abrechnung ohne MWST), fällig gemäß Rate 2 § 4 Punkt 2. Der Landschaftspflegeverein sichert eine Eintragung im Grundbuch für die betroffenen Flurstücke innerhalb 1 Jahres nach Zahlung des Betrages von 3.400,-- € + 200,-- € zzgl. jeweils gültigem ermäßigtem Steuersatz (z.Zt. 7%) für den Aufwand des Landschaftspflegevereins zur Organisation und Durchführung der Eintragung zu.
5. Für die vereinbarten Zahlungen gilt das Konto des Landschaftspflegevereins:
 

Kreditinstitut:	Mittelbrandenburgische Sparkasse Potsdam
IBAN:	DE45 1605 0000 3637 0214 38
BIC:	WELADED1PMB
Zahlungsgrund:	Kompensation Trebbiner Landstraße
6. Kommt der Ausgleichsverpflichtete mit einer Zahlung oder Teilen davon nach diesem Vertrag in Verzug, so hat er vom Tage des Verzugs an Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz jährlich zu entrichten.

## § 5

### Abnahme, Gewährleistung und Haftung

1. Der Landschaftspflegeverein gewährleistet eine sorgfältige und fachliche Ausführung der Maßnahmen. Dies gilt auch für die Ausführung durch vom Landschaftspflegeverein beauftragte Dritte. Der Nachweis der Erbringung der beauftragten Leistung (hier: vollständige Herstellung der Kompensationsmaßnahmen) wird durch eine gemeinsame Abnahme zwischen dem Landschaftspflegeverein, der Naturschutzbehörde und dem Ausgleichsverpflichteten mit schriftlichem Protokoll sichergestellt.
2. Der Landschaftspflegeverein haftet für alle Schäden, die Dritten bei nicht ordnungsgemäßer Durchführung der Maßnahmen nach diesem Vertrag entstehen.
3. Eine Änderung der vereinbarten Nutzung darf nur aufgrund behördlicher Vorgaben oder gesetzlicher Vorschriften erfolgen.

## § 6

### Maßnahmenflächen / Eigentum

Der Landschaftspflegeverein organisiert die zweckgemäße Erreichbarkeit, Betretung, Befahrung und Nutzung der für die Umsetzung der Maßnahmen „Entsiegelung einer Betonstraße“ und „Umwandlung Acker in Grünland“ erforderlichen Flächen in der Gemarkung Saalow, Flur 2, Flurstücke 16 (tlw.), 208/2 (tlw.) und 220 (tlw.). Dies ersetzt nicht die separate Regelung zur dinglichen Sicherung („Grundbucheintrag“) zwischen Ausgleichsverpflichtetem und Flächeneigentümern der benannten Flurstücke. Der Landschaftspflegeverein trifft vertragliche Vereinbarungen mit den jeweiligen Grundstückseigentümern der betroffenen Flurstücke/ Teilen dieser Flurstücke, in denen sich diese mit einer dinglichen Sicherung der Maßnahmen in ihren Grundbüchern innerhalb von 1 Jahren nach Satzungsbeschluß B-Plan Werben verpflichten. Der entsprechende Nachweis der dinglichen Sicherung ist dem Ausgleichsverpflichteten in Kopie durch den Landschaftspflegeverein vorzulegen.

## § 7

### Vertragslaufzeit

1. Das Vertragsverhältnis beginnt mit Vertragsunterzeichnung und endet mit Ende der Maßnahme „Umwandlung Acker in Grünland“ im Jahr 10.
2. Der konkrete Beginn zur Maßnahmenumsetzung, ggf. auch in einer durch das Genehmigungsverfahren zur Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanverfahrens vorgegebenen Abfolge, wird zwischen dem Landschaftspflegeverein und dem Ausgleichsverpflichteten abgestimmt. Die Maßnahme beginnt jedoch spätestens 2 Monate nach Zahlung der 1. Rate durch den Ausgleichsverpflichteten.

## § 8

### Laufzeit/ Kündigung

1. Die ordentliche Kündigung dieses Vertrages ist ausgeschlossen. Der Vertrag kann von jedem Vertragspartner nur aus wichtigen Gründen gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Ein wichtiger Grund liegt u. a. vor, wenn

- die Genehmigung des Bebauungsplanes „An der Trebbiner Landstraße“ durch die höhere Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB versagt worden ist.
- sich die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes „An der Trebbiner Landstraße“ nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB um mehr als ein Jahr seit Vertragsunterzeichnung verzögert
- die Maßnahme nicht spätestens 2 Monate nach Zahlung der 1. Rate begonnen wurde. In diesem Fall ist die gezahlte 1. Rate vollständig an den Ausgleichsverpflichteten zurückzuzahlen.
- der Satzungsbeschluss endgültig nicht gefasst wird und das Planverfahren ohne Planungsrecht eingestellt wird.

### § 9 Ergänzende Vereinbarungen

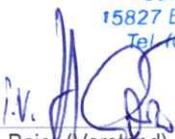
1. Alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gelten auch zu Gunsten und zu Lasten etwaiger Rechts- und Funktionsnachfolger.
2. Nebenabreden und Änderungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
3. Falls einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sind oder werden, wird davon die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen gilt, was dem gewollten Zweck in gesetzlich erlaubtem Sinne am nächsten kommt; das Gleiche gilt, wenn der Vertrag Lücken aufweisen sollte.
4. Die Ausführung der Leistungen erfolgt gemäß vorliegender Beschreibung zu Umfang, Dauer sowie Art und Weise der zu leistenden Kompensationsmaßnahmen (Anlage 7). Diese können aus zwingenden fachlichen oder finanziellen Gründen geändert werden.
5. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten der Parteien aus dem Vertrag ist der Landesgerichtsbezirk Potsdam.

### § 10 Anlagen

1. Dieser Vertrag umfasst 7 (sieben) Seiten zuzüglich der nachfolgend aufgeführten Anlagen als feste Vertragsbestandteile. Jede Vertragspartei erhält je eine Ausfertigung.
2. Anlagen: siehe unten

Blankenfelde, den 30.03.2021

  
 S. Parsiegla (Vorstand)  
 Landschaftspflegeverein  
 Mittelbrandenburg e.V.  
 Dorfstr. 10  
 15827 Blankenfelde-Mahlow  
 Tel. (03379) 20 20 20-01-1

  
 R. Baier (Vorstand)  
 Landschaftspflegeverein

Neuenhagen, den 25.03.2021

  
 Joachim Amdt  
 Ausgleichsverpflichteter

  
 Lutz Cario  
 Ausgleichsverpflichteter

## **Anlagen**

- Anlage 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Trebbiner Landstraße“ in Werben, Stadt Zossen, Landkreis Teltow-Fläming
- Anlage 2 Amtsblatt Nr. 7 v. 15.06.2020 der Stadt Zossen mit Veröffentlichung des Beschlusses zur Offenlage des Bebauungsplanes „An der Trebbiner Landstraße“ in Werben, Stadt Zossen, Landkreis Teltow-Fläming
- Anlage 3 Bebauungsplan „An der Trebbiner Landstraße“, erstellt von Stantec Ingenieurbüro GmbH, Potsdam, in der Entwurfsfassung vom 25.03.2021 - Deckblatt
- Anlage 4 Umweltbericht zum Bebauungsplan „An der Trebbiner Landstraße“, erstellt von Planungsgruppe Grün der Zeit, Potsdam, in der Entwurfsfassung vom 25.03.2021 - Deckblatt
- Anlage 5 Maßnahmenblatt „Entsiegelung einer Betonstraße“ in der Gemarkung Saalow, Flur 2, Flurstücke 208/ 2, 220, Stand 07.01.2021
- Anlage 6 Maßnahmenblatt „Umwandlung Acker in Grünland“ in der Gemarkung Saalow, Flur 2, Flurstück(e) 16
- Anlage 7 Umfang, Dauer und Kosten der Maßnahme, erstellt vom Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e. V., Stand 22.02.2021



# Amtsblatt

## für die Stadt Zossen



17. Jahrgang

Zossen, 15. Juni 2020

Nr. 7

15. Juni 2020



## Bekanntmachung

### In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen

am 27.05.2020

wurden folgende Beschlüsse gefasst:

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

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

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

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

Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht mit Stand vom 21.02.2020 liegen

**vom 23.06.2020 bis einschließlich 24.07.2020**

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

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

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

Die Unterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung sind, können während des o. g. Zeitraums unter <http://www.zossen.de/buerger/aktuell-planungsprojekte> eingesehen werden.

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

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

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

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

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

**Erläuterung der Planungsziele:**

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

Wiebke Schwarzweiler  
Bürgermeisterin



## **BEBAUUNGSPLAN "An der Trebbiner Landstraße" in Werben**

### **ENTWURF**

**STADT ZOSSEN**

**LANDKREIS TELTOW-FLÄMING**

**MAßSTAB 1 : 500**

**STAND: 25. März 2021**

**PLANVERFASSER:**

Stantec Ingenieurbüro GmbH

Berliner Straße 69

14467 Potsdam

Tel.: +49 (0) 331 23530399

Mail: potsdam@stantec.com

# Anlage 4

Stadt Zossen

Ortsteil Glienick, Gemeindeteil Werben

Umweltbericht zum Bebauungsplan „An der Trebbiner Landstraße“

Entwurf zur 2. öffentlichen Auslegung

Stand: 25.03.2021

Flur 1 der Gemarkung Glienick  
Flurstücke 122, 123 (tw.)

**Stadt Zossen**

Stadtverwaltung Zossen  
Marktplatz 20  
15806 Zossen

**Verfasser Bebauungsplan:**

STANTEC Ingenieurbüro GmbH  
Berliner Str. 69  
14467 Potsdam

**Auftragnehmer Umweltbericht:**

Planungsgruppe Grün der Zeit  
Forststr. 126a  
14471 Potsdam

<b>Maßnahmenblatt</b>	<b>MAßNAHMEN-BEZEICHNUNG</b> Entsiegelung einer Betonstraße  <i>Regeneration der Bodenfunktionen</i>	<b>MAßNAHMEN-NR.</b>
<b>FLÄCHE (HA)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ca. 0,0400</li> </ul>	<b>LAGE IM RAUM</b> 	
<b>LAGE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemarkung Saalow</li> <li>Flur 2</li> <li>Flurstück(e) 208/2, 220</li> <li>Teilflächen der benannten Flurstücke. Das Flstk. 220 (alt) wurde zudem bereits geteilt (im Verfahren beim Grundbuchamt)</li> </ul>		
<b>EIGENTUM</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>bekannt</li> </ul>		
<b>AUSGANGSSITUATION</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei der Maßnahmenfläche handelt es sich um eine als Betonstraße versiegelte Fläche aus früherer militärischer Nutzung, heute ohne weitere Funktion</li> <li>beiderseits der Maßnahmenfläche sind anzutreffen: Bereiche mit intakter Trockenrasenvegetation (gesetzlich geschütztes Biotop) sowie Ruderalfluren mit Gehölzsukzession (v.a. Landreitgras, Wehrlose Trespe, Spätblühende Traubenkirsche, Waldkiefer, Espe, Robinie)</li> <li>Die Maßnahmenfläche liegt außerhalb von Schutzgebieten.</li> <li>Die konkrete Flächengröße ist vorab zu erfassen.</li> </ul>	
<b>ENTWICKLUNGSZIELE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regeneration der Bodenfunktionen (u.a. zur Begünstigung von Bodenstruktur, Lebensraum, Grundwassemeubildung, Puffer- und Filterfunktion, Samenbank)</li> <li>Die Maßnahmenfläche bietet Potenzial zur Entwicklung und Ausbildung eines Biotops mit typischer Charakteristik (Lebensraumfunktion, Artenzusammensetzung, Landschaftsbild) eines Sandtrockenrasens bzw. einer Grasnelkenflur</li> </ul>	
<b>MAßNAHMEN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entfernung von 400m² bestehender Versiegelung (Betonfläche bzw. -straße)</li> <li>Aufbrechen, Laden und Entsorgen der Betonfläche bzw. -straße mit allen ggf. vorhandenen dazugehörigen An- und Aufbauten</li> <li>zu erwartender Unterbau aus Sand-Kies-Natursteinschotter-Gemisch kann im Sinne der Entwicklungsziele verbleiben (wenn anders, zu entfernen und zu entsorgen)</li> <li>eventuelle Schachtanlagen sind bis 0,6 m unter GOK vollständig zurückzubauen</li> <li>an der östlichen Maßnahmenkante wird eine Pfahlreihe aus Robinie gesetzt</li> <li>auf den nach der Entsiegelung anzutreffenden Roh-/Pionierböden ist ein Einwandern der randlichen Vorkommen von Sandtrockenrasen zu erwarten</li> <li>bei Auftreten von Altlasten oder anderweitiger, nicht planbarer Vorkommnisse sind Sondervereinbarungen zu treffen (es sind offiziell keine Altlasten o.ä. verzeichnet, vgl. Geoportal Teltow-Fläming)</li> </ul>	
<b>BEMERKUNGEN/ HINWEISE</b>	Dauer der Maßnahme: einmalige Herstellung  Der Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V. koordiniert und betreut die Maßnahmenumsetzung inkl. Erfolgskontrolle mit entsprechendem Berichtswesen.	
erstellt durch:	LPV Mittelbrandenburg e.V. (projekt@landschaftspflegeverein.com) Stand: 07.01.2021	

# Anlage 6

Maßnahmenblatt	MAßNAHMEN-BEZEICHNUNG	MAßNAHMEN-NR.
		Umwandlung Acker in Grünland <i>Regeneration Bodenfunktionen, Erhöhung Biodiversität</i>
<b>FLÄCHE (HA)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ca. 0,5000</li> </ul>	<b>LAGE IM RAUM</b> 	
<b>LAGE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemarkung Saalow</li> <li>Flur 2</li> <li>Flurstück(e) 16</li> <li>Teilfläche des benannten Flurstücks</li> </ul>		
<b>EIGENTUM</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>bekannt</li> </ul>		
<b>AUSGANGSSITUATION</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei der Maßnahmenfläche handelt es sich um eine zusammenhängende 0,5000ha große Teilfläche eines insgesamt rund 5ha großen Schlags mit konventioneller landwirtschaftlicher Nutzung, gelegen an der Nordostflanke einer Waldparzelle und begleitet von einer rudimentären Landschaftshecke.</li> <li>Ackerfrucht in 2020: Ackergras</li> <li>Es handelt sich um einen eher ärmeren Standort.</li> <li>Die Maßnahmenfläche liegt außerhalb von Schutzgebieten.</li> </ul>	
<b>ENTWICKLUNGSZIELE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auf der Maßnahmenfläche soll durch die dauerhafte Extensivierung der Nutzung eine Regeneration der Bodenfunktionen (u.a. zur Begünstigung von Bodenstruktur, Grundwasserneubildung, Puffer- und Filterfunktion, Samenbank) sowie eine Aufwertung der Arten- und Strukturvielfalt im Zusammenhang mit der vernetzenden Lebensraumfunktion mit Nachbarbiotopen erzielt werden.</li> <li>Die Anlage von Dauergrünland ermöglicht in Verbindung mit einer naturschutzorientierten Bewirtschaftung eine mittel- bis langfristige Entwicklung von naturschutzfachlich relevanten artenreichen Grünlandgesellschaften.</li> </ul>	
<b>MAßNAHMEN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einrichtung der Fläche durch Einbringen einer standortangepassten Grünlandmischung („Regiosaatgut“ oder naturnahe Begrünungsmethode von geeigneter Spenderfläche)</li> <li>jährlicher Vegetationsschnitt und Beerntung des Mähgutes nicht vor dem 01. Juli d.J. (in Abstimmung auch möglich mittels angepasster Beweidung)</li> <li>bei Bedarf und nur in Abstimmung weitere Maßnahmen zur Steuerung der Vegetation (z.B. bei aufkommenden Problemunkräutern, unerwünschter Verdämmung) möglich</li> <li>bei standorts- und witterungsbedingt sehr geringem Aufwuchs kann in Abstimmung und in Ausnahmefällen auch ein Vegetationsschnitt als Mulchung zugelassen werden</li> <li>bei der Mahd möglichst die Bodenverdichtung minimieren</li> <li>kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln</li> <li>kein Einsatz von Düngemitteln (in Abstimmung und in Ausnahmefällen möglich: Düngung ist am Nährstoffentzug des Pflanzenbestandes unter Berücksichtigung der im Boden verfügbaren Nährstoffe zu bemessen, die jeweils geltenden Grundsätze und Richtwerte der einschlägigen Vorschriften zum Einsatz von Düngemitteln sind einzuhalten)</li> <li>kein Umbruch/ keine Bodenbearbeitung</li> <li>Schleppen und Walzen nur in Ausnahmefällen und nach vorheriger Abstimmung und nur bis 01. März d.J.</li> </ul>	
<b>BEMERKUNGEN/ HINWEISE</b>	Dauer der Maßnahme: 10 Jahre  Der Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V. koordiniert und betreut die Maßnahmenumsetzung inkl. Erfolgskontrolle, ggf. mit Maßnahmenanpassungen, mit entsprechendem Berichtswesen.	
erstellt durch:	LPV Mittelbrandenburg e.V. (projekt@landschaftspflegeverein.com) <b>Stand: 07.01.2021</b>	

**Anlage 7 Umfang, Dauer und Kosten der Maßnahmen**

Pos.	festgesetzte Maßnahme/Leistungen	Menge/Einheit	EP (€)	GP (€)
1.1	Maßnahme gemäß Maßnahmenblatt „Entsiegelung einer Betonstraße“ (Anlage) Gemarkung Saalow, Flur 2, Flurstücke 208/2 (tlw.) und 220 (tlw.) Maßnahmenflächengröße ca. 400m <sup>2</sup> Inhalt: Aufmaß, Aufbruch, Entnahme, Entsorgung der Betonstraße inkl. aller damit zusammenhängenden Materialien und Leistungen (beinhaltet nicht: zutage kommende Altlasten, Munition oder ähnlich gelagerte Sondervorkommnisse). Dauer: Innerhalb von 12 Monaten	400m <sup>2</sup>	18,00	7.200,00
1.2	Maßnahme gemäß Maßnahmenblatt „Entsiegelung einer Betonstraße“ (Anlage) Managementaufwand für u.a. Abstimmung mit Naturschutzbehörde und Planung/ Steuerung/ Betreuung bis zur Abnahme, Unterstützung bei Regelung der Flächenbereitstellung durch Flächeneigentümer (Entschädigungen und/ oder Kosten für dingliche Sicherung/ Eintragung ins Grundbuch sind separat und direkt zw. Flächeneigentümer und Ausgleichsverpflichtender zu regeln)	15% aus 1.1	7.200,00	1.080,00
2.1	Maßnahme gemäß Maßnahmenblatt „Umwandlung Acker in Grünland“ (Anlage) Gemarkung Saalow, Flur 2, Flurstück 16 (tlw.) Maßnahmenflächengröße 5.000m <sup>2</sup> Inhalt: Ersteinrichtung der Fläche (u.a. Vermessung, Markierung/ Abgrenzung), Aushagern mit geeigneten Maßnahmen (z.B. Mahd und Schnittgutentfernung, ggf. Einsaat z.B. Blühmischung) über Zeitraum von 5 Jahren, bedarfsgerechte Pflegemaßnahmen über Zeitraum weiterer 5 Jahre, 3 x fachliche Begutachtung (Ausgangsbiotop, Zwischenbilanz, Zielbiotop im Jahr 10) Dauer: 10 Jahre	10 Jahre	600,00	6.000,00
2.2	Maßnahme gemäß Maßnahmenblatt „Umwandlung Acker in Grünland“ (Anlage) Managementaufwand für u.a. Abstimmung mit Naturschutzbehörde und Planung/ Steuerung/ Betreuung über 10 Jahre, Unterstützung bei Regelung der Flächenbereitstellung durch Flächeneigentümer	15% aus 2.1	6.000,00	900,00
<b>Summe alles (netto)</b>				<b>15.180,00*</b>

\*zzgl. ermäßigter Steuersatz von z.Zt. 7%

separate Abrechnung – Sicherung der Ausgleichsflächen gemäß § 4 Punkt 4 mit 3.400,-- € (Abrechnung ohne MWST) + 200,-- € zzgl. jeweils gültigem ermäßigtem Steuersatz (z.Zt. 7%) für den Aufwand des Landschaftspflegevereins zur Organisation und Durchführung der Eintragung

UR. Nummer

0438

aus 2021

Umstehende, heute vor mir vollzogene Unterschrift

des Herrn Joachim Giseler A r n d t,  
geboren am 20. Februar 1935,  
wohnhaft in 15366 Neuenhagen bei Berlin, Finkensteg 15,  
ausgewiesen durch gültigen mit Lichtbild versehenen Bundespersonal-  
ausweis,

beglaubige ich hiermit.

Die der Unterschrift vorstehende Erklärung ist nicht von dem Notar entworfen worden. Es handelt sich ausschließlich um die Beglaubigung der Unterschrift. Gemäß § 40 Abs. 2 BeurkG wurde dabei nur geprüft, ob Gründe bestehen, die notarielle Amtstätigkeit zu verweigern.

Die der Unterschrift vorstehende Erklärung wurde auf ihren Inhalt nicht geprüft und keine Belehrung über diesen und seine rechtliche Wirkung vorgenommen.

Neuenhagen b. Berlin, den 31. März 2021

Dr. Szalai, Notar



## Vollmacht

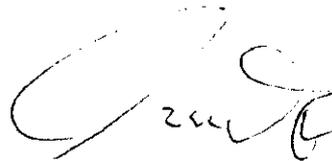
Hiermit bevollmächtige ich, Joachim Arndt, Finkensteg 15, 15366 Neuenhagen, Besitzer des Grundstückes Glienick OT Werben Trebbiner Landstrasse/Potsdamer Strasse, Grundbuch von Glienick Blatt 727 BV Nr. 1 Gemarkung Glienick, Flurstück 123

Herrn Dr. Lutz Cario, Seestrasse 76, 15366 Hoppegarten

alle im Zusammenhang mit o. g. Grundstück stehende Aktivitäten, Behördengänge, Anfragen und Verkaufsverhandlungen uneingeschränkt sowohl schriftlich als auch mündlich auszuführen.

Eingeschlossen sind auch Verhandlungen und Abstimmungen mit Behörden, Architekten und Maklern.

Neuenhagen, 31.3.21



## V E R T R A G

*Bezeichnung: B-Plan „An der Trebbiner Landstraße“ – Erstaufforstung*

zwischen

**Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V.**

**Jühnsdorfer Weg 55**

**15827 Blankenfelde-Mahlow**

vertreten durch die Vorsitzenden, Herrn Stephan Parsiegla und Herrn Reinhard Baier,

im Folgenden „Landschaftspflegeverein“ genannt

und

**Joachim Arndt**

**Finkensteg 10**

**15366 Neuenhagen**

sowie

**Lutz Cario**

**Seestr. 76**

**15366 Hoppegarten als Bevollmächtigter**

im Folgenden „Ausgleichsverpflichteter“ genannt

wird folgender Vertrag geschlossen:

### **Präambel**

Ziel des Vertrags ist die Verwirklichung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie der Inanspruchnahme bzw. Umwandlung von Wald. Gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist dem Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft die Verpflichtung auferlegt, die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren, sinngemäß regelt dies auch das Landeswaldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG).

Der Landschaftspflegeverein strebt in diesem Zusammenhang eine integrative Umsetzungsstrategie sowie die Bündelung von Kompensationsmaßnahmen an. Mit seinem Kooperations- und Managementansatz werden sowohl Synergieeffekte sowie die Gewährleistung der quantitativen und qualitativen Anforderungen an die Kompensationsmaßnahmen erreicht. Durch die Übertragung der Vorbereitung, Koordination und Betreuung der Realisierung der Kompensationspflicht an den Landschaftspflegeverein wird aus naturschutzfachlicher Sicht langfristig eine höhere Qualität erreicht. Eine dauerhafte Organisations- und Trägerstruktur sowie die Optimierung des Kommunikationsmanagements durch den Landschaftspflegeverein ist vor allem bei komplexen Kompensationsmaßnahmen eine Grundvoraussetzung für die Effektivität und den Erfolg.

Mit der Erfüllung der Kompensationspflicht für den Ausgleichsverpflichteten verfolgt der Landschaftspflegeverein ausschließlich satzungsgemäße Zwecke, wie sie in der Vereinssatzung unter § 2 Abs. 2(d) „*Schaffung geeigneter Biotopverbände durch Neuanlage naturnaher Lebensräume und die vernetzende Flächensicherung*“ formuliert sind. Die Realisierungskosten für die Kompensationsmaßnahmen werden dem Landschaftspflegeverein vom Ausgleichsverpflichteten erstattet.

Zum Ausgleich der Inanspruchnahme von Wald im Sinne von LWaldG aufgrund des Bebauungsplans „An der Trebbiner Landstraße“ in Werben, OT Glienick der Stadt Zossen, ist eine Erstaufforstung (im Folgenden weiterhin: Kompensation) zu realisieren.

Zu diesem Zwecke wird folgender Vertrag geschlossen.

## § 1

### Gegenstand des Vertrags

1. Der Ausgleichsverpflichtete beabsichtigt, in dem als Anlage 1 beigefügten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Trebbiner Landstraße“ in der

Gemarkung Glienick, Flur 1, Flurstücke 122, 123 (tlw.)

die Errichtung von freistehenden Wohnhäusern. Der Bebauungsplan „An der Trebbiner Landstraße“ bildet die Grundlage für einen Eingriff in Natur und Landschaft und Inanspruchnahme von Wald und verpflichtet den Ausgleichsverpflichteten gemäß § 1a Abs. 3 BauGB und §§ 8, 9 LWaldG zum Ausgleich. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 07.10.2015 gefasst, am 27.05.2020 die erste Offenlage beschlossen (und ortsüblich bekannt gemacht Amtsblatt v. 15.06.2020, 17. Jg., Nr. 7 - Anlage 2).

2. Gegenstand dieses Vertrags ist die Vorbereitung, Koordinierung und Betreuung der nachfolgenden Kompensationsmaßnahme unter dem Gesichtspunkt der Landschaftspflege und des Naturschutzes gemäß den satzungsgemäßen Aufgaben des Landschaftspflegevereins. Der Landschaftspflegeverein ist berechtigt, die Umsetzung der Maßnahmen durch ortsansässige Landwirtschaftsbetriebe, Forstbetriebe sowie Garten- und Landschaftsbaubetriebe durchführen zu lassen.

3. Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Inanspruchnahme von Wald aufgrund des o. g. Bebauungsplanes „An der Trebbiner Landstraße“, Stadt Zossen, OT Glienick, Gemeindeteil Werben sind Maßnahmen entsprechend der nachfolgend aufgeführten Dokumente bzw. Maßnahmenbeschreibungen umzusetzen. Inhalte und Umfang ergeben sich aus:

- Bebauungsplan „An der Trebbiner Landstraße“, erstellt von Stantec Ingenieurbüro GmbH, Potsdam, in der Entwurfsfassung vom 25.03.2021 – Anlage 3,
- Umweltbericht zum Bebauungsplan „An der Trebbiner Landstraße“, erstellt von Planungsgruppe Grün der Zeit, Potsdam, in der Entwurfsfassung vom 25.03.2021, insbesondere Kapitel „Kompensationsmaßnahmen für die Waldinanspruchnahme: Kompensationsfläche Glienick“ (Seiten 26 bis 32) – Anlage 4,
- Forstrechtliche Genehmigung zur Erstaufforstung nach § 9 LWaldG der unteren Forstbehörde (Oberförsterei Wünsdorf), Gesch.-Z. LFB 16.04-7020-6/03/19 mit Datum vom 07.06.2019 - Anlage 5a – in Verbindung mit Bescheid vom 10.03.2021 zur neuen Fristsetzung des Durchführungszeitraum auf den 31.12.2023 – Anlage 5b.
- Umfang, Dauer und Kosten der Maßnahme, erstellt vom Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e. V., Stand 24.03.2021 – Anlage 6

## § 2

### Leistungen des Landschaftspflegevereins

1. Auf Grundlage vorliegender Maßnahmenbeschreibungen (vgl. §1) führt der Landschaftspflegeverein selbstständig die Vorbereitung, Koordinierung und Betreuung zur Umsetzung der Maßnahmen unter Beachtung der Auflagen und Bestimmungen der zuständigen Behörden, insbe-

- sondere der Umweltbehörden durch. Daraus ergeben sich Umfang, Dauer sowie Art und Weise der zu leistenden Kompensationsmaßnahmen.
2. Der Landschaftspflegeverein gewährleistet die vertragsgemäße Durchführung und Pflege der Maßnahmen. Er sichert zu, dass die Maßnahmen nach Maßgabe der zuständigen Forstbehörde durchgeführt werden. Umfang, Dauer sowie Art und Weise und Kosten der Kompensationsmaßnahmen sind als Anlage 6 Bestandteil dieses Vertrags.
  3. Entsprechend dem § 2 Abs.3 der Satzung des Landschaftspflegevereins Mittelbrandenburg e.V. kann der Verein *„zur Durchführung der satzungsgemäßen Aufgaben unter Beachtung ökologischer Aspekte und der Wirtschaftlichkeit vorrangig ortsansässige Landwirtschaftsbetriebe, Forstbetriebe sowie Garten- und Landschaftsbaubetriebe einschalten“*.
  4. Die Koordination umfasst auch alle erforderlichen Abstimmungs- und Arbeitsgespräche sowie eine kontrollfähige Dokumentation der Leistungen.
  5. Die Maßnahmen zur Erreichung der Aufwertungs-, Pflege- und Entwicklungsziele werden durch maßnahmenbegleitende Kontrollen überprüft und ggf. korrigiert. Soweit Dritte beauftragt werden, werden diese durch den Landschaftspflegeverein verpflichtet, jährlich Bericht über die von diesen durchgeführten Maßnahmen an den Landschaftspflegeverein zu erstatten, die dem Ausgleichsverpflichteten auf Anforderung zu übermitteln sind.
  6. Der Landschaftspflegeverein übernimmt die Gewährleistung dafür, dass seine Leistung die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Landschaftspflege entspricht, geeignet ist, den erforderlichen Ausgleich dauerhaft gemäß dem Bebauungsplan „An der Trebbiner Landstraße“ zu sichern und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

### § 3

#### Leistungen des Ausgleichsverpflichteten

1. Der Ausgleichsverpflichtete stellt dem Landschaftspflegeverein alle ihm zur Maßnahmedurchführung vorliegenden Unterlagen, insbesondere Auflagen und Genehmigungen zuständiger Behörden, zur Verfügung.
2. Der Ausgleichsverpflichtete teilt dem Landschaftspflegeverein umgehend das Eintreten der Rechtskraft des Bebauungsplans, ggf. mit dazugehörigen Auflagen oder vergleichbaren Nebenbestimmungen, oder andere relevante Belege für den Beginn der Umsetzung der in §1 benannten Kompensationsmaßnahmen schriftlich und in Form eines geeigneten Dokuments (z.B. Kopie des Satzungsbeschlusses/ einer ortsüblichen Bekanntmachung) mit.
3. Der Ausgleichsverpflichtete erstattet dem Landschaftspflegeverein die Kosten der Durchführung der in § 2 benannten Leistungen gemäß § 4 dieser Vereinbarung (siehe Anlage 6).
4. Mit der Kostenerstattung nach § 4 sind sämtliche mit den im Vertrag bezeichneten Maßnahmen verbundene Leistungen abgegolten.
5. Der Ausgleichsverpflichtete hat das Recht, die Ausführung der Maßnahmen vor Ort in Abstimmung mit dem Landschaftspflegeverein zu kontrollieren.

## **§ 4 Kostenerstattung**

1. Die Kosten betragen für die in § 1 bezeichneten Kompensationsmaßnahmen, inklusive Verwaltungs- und Managementaufwand des Landschaftspflegevereins, insgesamt 21.045,00 EUR zzgl. jeweils gültigem ermäßigten Steuersatz (z.Zt. 7%).
2. Die vorbezeichneten Kosten sind durch den Ausgleichsverpflichteten an den Landschaftspflegeverein in Form einer Ratenzahlung zu entrichten:
  1. Rate in Höhe von 10% nach ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes „An der Trebbiner Landstraße“ durch den Planungsträger, die Stadt Zossen,
  2. Rate in Höhe von 40% nach Herstellung der Kompensationsmaßnahmen,
  3. Rate in Höhe von 40% nach erfolgter Zwischenabnahme durch die untere Forstbehörde,
  4. Rate in Höhe von 10% mit Abnahme der Erstaufforstung als gesicherte Kultur durch die untere Forstbehörde.
3. Der Landschaftspflegeverein wird an den Ausgleichsverpflichteten eine schriftliche Mittelanforderung, in Form einer den steuerlichen Vorschriften entsprechenden Rechnung unter Ausweis des jeweils gültigen ermäßigten Steuersatzes (z.Zt. 7%), richten. Die erste Mittelanforderung erfolgt 21 Werktage nach ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes. Zahlungsfrist beträgt 1 Monat.
4. Für die vereinbarten Zahlungen gilt das Konto des Landschaftspflegevereins:

Kreditinstitut:	Mittelbrandenburgische Sparkasse Potsdam
IBAN:	DE45 1605 0000 3637 0214 38
BIC:	WELADED1PMB
Zahlungsgrund:	Erstaufforstung Trebbiner Landstraße
5. Kommt der Ausgleichsverpflichtete mit einer Zahlung oder Teilen davon nach diesem Vertrag in Verzug, so hat er vom Tage des Verzugs an Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz jährlich zu entrichten.

## **§ 5 Abnahme, Gewährleistung und Haftung**

1. Der Landschaftspflegeverein gewährleistet eine sorgfältige und fachliche Ausführung der Maßnahmen. Dies gilt auch für die Ausführung durch vom Landschaftspflegeverein beauftragte Dritte. Der Nachweis der Erbringung der beauftragten Leistung (hier: Erstaufforstung bis zum Erreichen der gesicherten Kultur) wird durch eine gemeinsame Abnahme zwischen dem Landschaftspflegeverein, der Forstbehörde und dem Ausgleichsverpflichteten mit schriftlichem Protokoll sichergestellt.
2. Der Landschaftspflegeverein haftet für alle Schäden, die Dritten bei nicht ordnungsgemäßer Durchführung der Maßnahmen nach diesem Vertrag entstehen.
3. Eine Änderung der vereinbarten Nutzung darf nur aufgrund behördlicher Vorgaben oder gesetzlicher Vorschriften erfolgen.

## **§ 6 Maßnahmenflächen / Eigentum**

Der Ausgleichsverpflichtete als Eigentümer sichert dem Landschaftspflegeverein die zweckgemäße Erreichbarkeit, Betretung, Befahrung und Nutzung der für die Umsetzung der Maßnahme per Vermessung abgesteckten und pacht- und nutzungsfreien erforderlichen Flächen in der Gemarkung Glienick, Flur 1, Flurstück 123 zu. Separat zu regeln sind zwischen Ausgleichsverpflichtetem und der unteren Forstbehörde ggf. erforderliche Sicherheitsleistungen oder ähnliche Regelungen.

## **§ 7 Vertragslaufzeit**

1. Das Vertragsverhältnis beginnt mit Vertragsunterzeichnung und endet spätestens 6 Monate nach erfolgter forstbehördlicher Abnahme der Maßnahme als gesicherte Kultur.
2. Der konkrete Beginn zur Maßnahmenumsetzung, ggf. auch in einer durch das Genehmigungsverfahren zur Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanverfahrens vorgegebenen Abfolge, wird zwischen dem Landschaftspflegeverein und dem Ausgleichsverpflichteten abgestimmt. Die Herstellung der Gesamtmaßnahme ist bis zum 21.09.2023 vollständig umzusetzen.

## **§ 8 Kündigung**

1. Die ordentliche Kündigung dieses Vertrages ist ausgeschlossen. Der Vertrag kann von jedem Vertragspartner nur aus wichtigen Gründen gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Ein wichtiger Grund liegt u. a. vor, wenn
  - die Genehmigung des Bebauungsplanes „An der Trebbiner Landstraße“ durch die höhere Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB versagt worden ist.
  - sich die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes „An der Trebbiner Landstraße“ nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB um mehr als ein Jahr seit Vertragsunterzeichnung verzögert
  - die Herstellung der Maßnahme nicht spätestens bis zum 21.09.2023 vollständig umgesetzt wurde. In diesem Fall ist die gezahlte 1. Rate vollständig an den Ausgleichsverpflichteten zurückzuzahlen.
  - der Satzungsbeschluss endgültig nicht gefasst wird und das Planverfahren ohne Planungsrecht eingestellt wird.
2. Wird der Vertrag gekündigt, erfolgt die Rückerstattung der anteiligen Kosten unter Abzug bereits für die Maßnahmen erbrachter Leistungen sowie vorhandener Verpflichtungen gegen Dritte.

## § 9 Ergänzende Vereinbarungen

1. Alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gelten auch zu Gunsten und zu Lasten etwaiger Rechts- und Funktionsnachfolger.
2. Nebenabreden und Änderungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
3. Falls einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sind oder werden, wird davon die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen gilt, was dem gewollten Zweck in gesetzlich erlaubtem Sinne am nächsten kommt; das Gleiche gilt, wenn der Vertrag Lücken aufweisen sollte.
4. Die Ausführung der Leistungen erfolgt gemäß vorliegender Beschreibung zu Umfang, Dauer sowie Art und Weise der zu leistenden Kompensationsmaßnahmen (Anlage 6). Diese können aus zwingenden fachlichen oder finanziellen Gründen geändert werden.
5. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten der Parteien aus dem Vertrag ist der Landesgerichtsbezirk Potsdam.

## § 10 Anlagen

1. Dieser Vertrag umfasst 7 (sieben) Seiten zuzüglich der nachfolgend aufgeführten Anlagen als feste Vertragsbestandteile. Jede Vertragspartei erhält je eine Ausfertigung.
2. Anlagen: siehe unten

Blankenfelde, den 30.03.2021

  
 S. Parsiegl (Vorstand)  
 Landschaftspflegeverein  
**Mittelbrandenburg e.V.**  
 Jühnsdorfer Weg 55  
 15827 Blankenfelde - Mahlow  
 Tel. (03379) 20 20 20-01-1

  
 R. Baier (Vorstand)  
 Landschaftspflegeverein

Neuenhagen, den 25.03.2021

  
 Joachim Arndt  
 Ausgleichsverpflichteter

  
 Lutz Cario  
 Bevollmächtigter

## Anlagen

Anlage 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Trebbiner Landstraße“ in Werben, Stadt Zossen, Landkreis Teltow-Fläming

Anlage 2 Amtsblatt Nr. 7 v. 15.06.2020 der Stadt Zossen mit Veröffentlichung des Beschlusses zur Offenlage des Bebauungsplanes „An der Trebbiner Landstraße“ in Werben, Stadt Zossen, Landkreis Teltow-Fläming

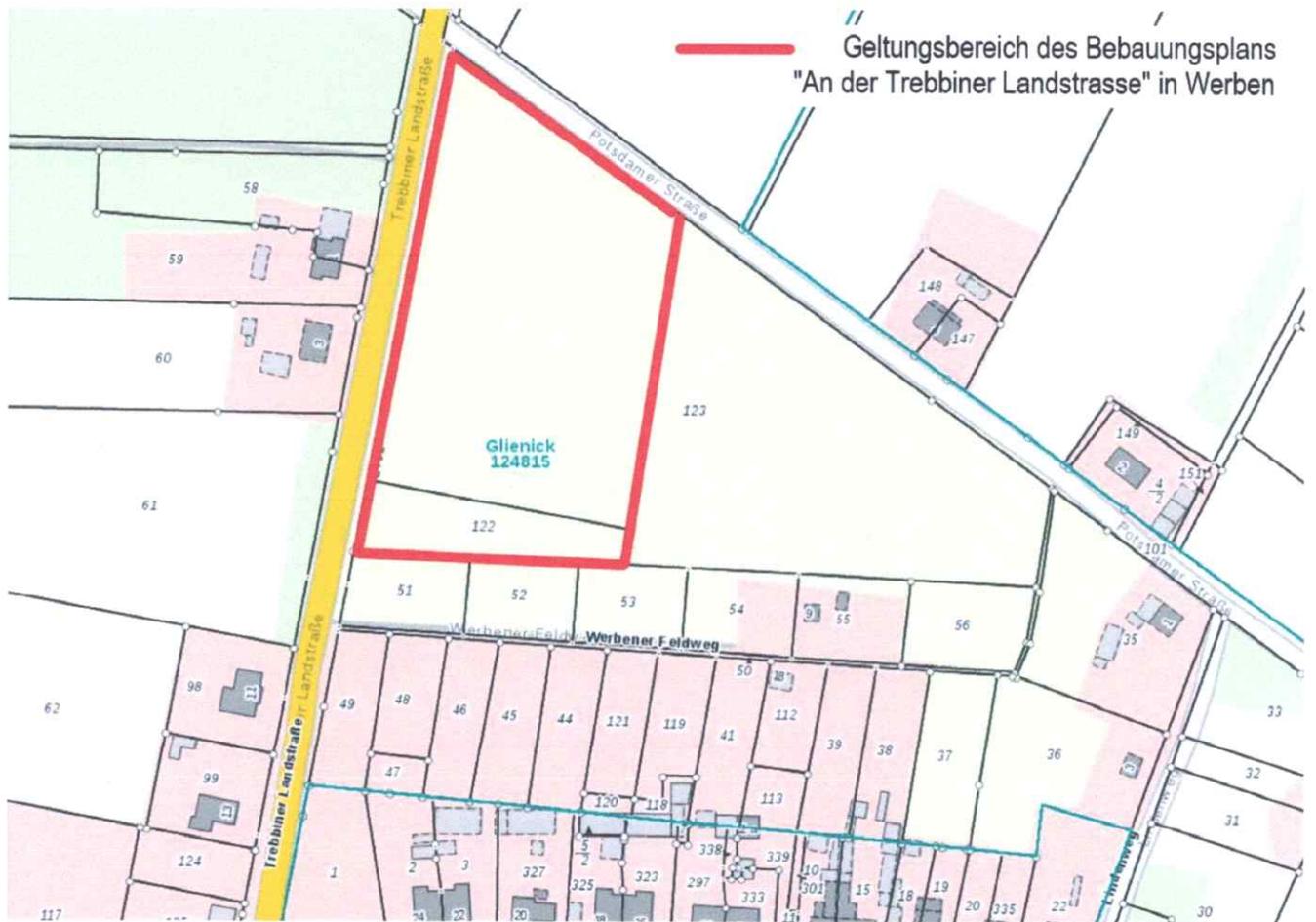
Anlage 3 Bebauungsplan „An der Trebbiner Landstraße“, erstellt von Stantec Ingenieurbüro GmbH, Potsdam, in der Entwurfsfassung vom 25.03.2021 - Deckblatt

Anlage 4 Umweltbericht zum Bebauungsplan „An der Trebbiner Landstraße“, erstellt von Planungsgruppe Grün der Zeit, Potsdam, in der Entwurfsfassung vom 25.03.2021 – Deckblatt sowie Kapitel „Kompensationsmaßnahmen für die Waldinanspruchnahme: 1.) Kompensationsfläche Glienicke“ (Seiten 26 bis 32)

Anlage 5a Forstrechtliche Genehmigung zur Erstaufforstung nach §9 LWaldG der unteren Forstbehörde (Oberförsterei Wünsdorf), Gesch.-Z. LFB 16.04-7020-6/03/19 mit Datum vom 07.06.2019

Anlage 5b Bescheid der unteren Forstbehörde (Oberförsterei Wünsdorf) mit Datum vom 10.03.2021 zur neuen Fristsetzung des Durchführungszeitraum auf den 31.12.2023

Anlage 6 Umfang, Dauer und Kosten der Maßnahme, erstellt vom Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e. V., Stand 24.03.2021



Anlage 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Trebbiner Landstraße“ in Werben,  
 Stadt Zossen, Landkreis Teltow-Fläming

# **Amtsblatt**

## **für die Stadt Zossen**



17. Jahrgang

Zossen, 15. Juni 2020

Nr. 7

15. Juni 2020



## Bekanntmachung

### In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen

am 27.05.2020

wurden folgende Beschlüsse gefasst:

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

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

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

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

Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht mit Stand vom 21.02.2020 liegen

**vom 23.06.2020 bis einschließlich 24.07.2020**

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

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

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

Die Unterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung sind, können während des o. g. Zeitraums unter <http://www.zossen.de/buerger/aktuell-planungsprojekte> eingesehen werden.

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

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

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

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

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

**Erläuterung der Planungsziele:**

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

Wiebke Schwarzweller  
Bürgermeisterin

Anlage 5b



LAND BRANDENBURG

Landesbetrieb  
Forst Brandenburg  
- untere Forstbehörde -

Landesbetrieb Forst Brandenburg | Oberförsterei Wünsdorf  
Steinplatz 1 | 15806 Zossen

Oberförsterei Wünsdorf  
Steinplatz 1  
15806 Zossen

Herr  
Joachim Arndt  
Finkensteg 10  
15366 Neuenhagen

E I N G A N G

11. MRZ. 2021

Planungsgruppe Grün der Zeit

Bearb.: Herr Kiwitt  
Gesch.Z.: LFB 16.04-7020-6/03Ä1/19  
Telefon: (033702) 2114008  
Fax: (033702) 2114049  
heiko.kiwitt@LFB.Brandenburg.de  
obf.wuensdorf@LFB.Brandenburg.de  
www.forst.brandenburg.de

Wünsdorf, den 10.03.2021

**Genehmigung zur Neuanlage von Wald gemäß § 9 LWaldG<sup>1</sup>**  
**-Erstaufforstungsgenehmigung- Bescheid des Landesbetriebes Forst Bran-**  
**denburg vom 07.06.2019 AZ.: LFB 16.04-7020-6/03/19**

Ihr Antrag vom 15.02.2021

**Hier: Entscheidung über die Genehmigung einer Fristverlängerung zur Rea-**  
**lisierung der Erstaufforstung**

Gemarkung: Glienick  
Flur: 1  
Flurstück: 123 tlw.

Sehr geehrter Herr Arndt,

auf obigen durch das bevollmächtigte Planungsbüro Grün der Zeit gestellten An-  
trag ergeht folgender

#### Änderungsbescheid

##### I. Entscheidung

Die Frist zur Durchführung der mit o.g. Bescheid genehmigten Erstaufforstung,  
wird gem. § 31 VwVfG<sup>2</sup> bis zum 31.12.2023 verlängert.

##### II. Nebenbestimmung

###### Auflagen

1. Alle weiteren Festsetzungen der mit Datum vom 07.06.2019 unter dem  
AZ.: LFB 16.04-7020-6/03/19 erteilten Erstaufforstungsgenehmigung, blei-  
ben unverändert bestandskräftig.

Dienstgebäude  
Steinplatz 1

15806 Zossen OT  
Wünsdorf

Telefon  
(033702) 2114000

Fax  
(033702) 2114049

### III. Begründung

Es wurde antragsgemäß entschieden.

Mit o.g. Genehmigungsbescheid, wurde die Neuanlage von Wald antragsgemäß bis 31.12.2021 zugelassen. Von der Genehmigung wurde kein Gebrauch gemacht. Nunmehr soll die Erstaufforstung bis 31.12.2023 erfolgen.

Nach § 31 Abs. 7 VwVfG<sup>2</sup>, kann die Behörde eine von ihr gesetzte Frist verlängern. Die Verlängerung einer behördlichen Frist, liegt im Ermessen der Behörde. Auf Grund gleicher Sach- und Rechtslage würde die Genehmigung zur Erstaufforstung auf dem genannten Flurstück auch derzeit wieder unverändert erteilt werden können.

Gemäß § 31 Abs.7 Satz 2 kann die Verlängerung der Frist nach § 36 VwVfG mit einer Nebenbestimmung verbinden. Die Nebenbestimmung soll klarstellen, dass mit Ausnahme der Änderung, alle anderen Inhalte des Ausgangsbescheides weiterhin bestandskräftig bleiben.

### IV. Gebührenentscheidung

Dieser Änderungsbescheid ist gebührenpflichtig.

Gemäß des GebGBbg<sup>3</sup> i.V.m. den §§ 1 und 3 der GebOLandw<sup>4</sup> wird gemäß Tarifstelle 5.2.4.3 für diesen Bescheid eine Verwaltungsgebühr in folgender Höhe festgesetzt:

**100,00 €**

(in Worten: eins-null-null Euro)

Begründung:

Die Gebührenentscheidung ergeht gemäß Gebührengesetz des Landes Brandenburg GebGBbg und GebOLandw.

Innerhalb der Tarifstelle der Anlage 2 zu § 1 GebOLandw

5 Waldrechtliche Angelegenheiten

5.2 Verwaltungsentscheidungen nach dem Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)

5.2.4 Entscheidung über die Genehmigung einer Fristverlängerung

5.2.4.3 Erstaufforstung nach § 9 Absatz 1 LWaldG

ist eine Gebühr von 100,- € vorgegeben.

Der Betrag wird einen Monat nach Datum dieses Bescheides fällig und ist rechtzeitig auf das Konto

Kontoinhaber:	Landesbetrieb Forst Brandenburg
Kreditinstitut:	Landesbank Hessen-Thüringen
BIC:	WELADEDXXX
IBAN:	DE 59 3005 0000 7035 0000 61
Verwendungszweck	<b><u>2021-0602-15610</u></b>

zu überweisen.

Bitte geben Sie unbedingt den Verwendungszweck an! Nur mit dieser Angabe ist eine eindeutige Zuordnung Ihrer Einzahlung möglich.

#### V. Rechtsbehelf

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Die Behörde kann aus technischen und organisatorischen Gründen zurzeit noch keine elektronischen Signaturen auf Echtheit und Gültigkeit überprüfen. Die Schriftform kann nicht durch die elektronische Form ersetzt werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim

**Landesbetrieb Forst Brandenburg**  
**Abt. 3, Fachbereich Forstrecht**  
**Heinrich Mann Allee 103**  
**14473 Potsdam**

zu erheben.

#### Hinweis

Gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 1 VwGO<sup>5</sup> hat ein Widerspruch gegen die Gebührenentscheidung keine aufschiebende Wirkung. Die mit Bescheid angeforderte Zahlung muss in voller Höhe und fristgerecht eingezahlt werden, solange es keinen veränderten Bescheid hierzu gibt und wenn von dem Rechtsbehelf des Widerspruchs Gebrauch gemacht wird.

Sofem die Forderung nicht spätestens innerhalb von drei Tagen nach dem Fälligkeitstag ausgeglichen ist, werden Säumniszuschläge erhoben.

Mit freundl.Grüßen

Im Auftrag

B.Lolk

Leiterin der Oberförsterei

#### Rechtsgrundlagen

1. Waldgesetz des Landes Brandenburg (**LWaldG**) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr.06], S. 137), in der geltenden Fassung
2. **Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), in der jeweils geltenden Fassung
3. **Gebührengesetz für das Land Brandenburg (GebGBbg)** vom 7. Juli 2009 (GVBl. I/09 [Nr. 11] S. 246) in der jeweils gültigen Fassung

4. Verordnung zur Erhebung von Verwaltungsgebühren in den Bereichen Land- und Forstwirtschaft sowie Jagd (GebOLandw) vom 11. Juli 2014 (GVBl.II/25, [Nr. 47]) in der geltenden Fassung
5. Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), in der geltenden Fassung

## Anlage 6

### Umfang, Dauer und Kosten der Maßnahmen

Pos.	festgesetzte Maßnahme/Leistungen	Men- ge/Einheit	EP (€)	GP (€)
1.1	<p>Maßnahme gemäß Umweltbericht, insbesondere „Kompensationsmaßnahmen für die Waldinanspruchnahme, Kompensationsfläche Glienick“                      Gemarkung Glienick, Flur 1, Flurstück 123 (tlw.)                      Maßnahmenflächengröße 4.222m<sup>2</sup>                      Inhalt: Erstaufforstung der vom Ausgleichsverpflichteten bereitgestellten, pacht- und nutzfreien und per Vermessung abgesteckten Eigentums- und Maßnahmenfläche.                      Inkl. aller Leistungen: Flächenberäumung (Weidezaun, sonstige Störstoffe, Betonplatten, Haufwerke mit entsorgungspflichtigen Stoffen), Fällungen im Robinienbestand (hier inkl. artenschutzfachlich-gutachterliche Vorabkontrolle Fledermausvorkommen), Bodenbearbeitung, Wildschutzzäunung 2m (1,80m über GOK und 0,2m flach eingearbeitet) und Pflanzung mit Forstware (Kernfläche und Waldrand, inkl. Nachbesserungen), mehrjährige Kulturpflege, Verbisskontrolle und Zaunkontrolle/ -instandhaltung.                      Dauer: mind. 5 Jahre, bis zur Abnahme als „gesicherte Kultur“ durch die untere Forstbehörde (erwartet nach spätestens 7 Jahren)                      Rückbau des Zauns ist nicht Bestandteil der Leistungen.</p>	Pauschal	18.300,00	18.300,00
1.2	<p>Maßnahme gemäß Maßnahmenblatt „Erstaufforstung Werben“                      Managementaufwand für u.a. Abstimmung mit Forstbehörde und Planung/ Steuerung/ Betreuung bis zur Abnahme, Unterstützung des Ausgleichsverpflichteten bei Regelung ggf. erforderlich werdender Sicherleistung an die Forstbehörde (Sicherheitsleistung und/ oder Kosten für ähnliche Regelungen sind separat und direkt zw. Ausgleichsverpflichteten und Forstbehörde zu regeln)</p>	15% aus 1.1	18.300,00	2.745,00
<b>Summe alles (netto)</b>				<b>21.045,00*</b>
			*zzgl. ermäßigter Steuersatz von z.Zt. 7%	



Landesbetrieb Forst Brandenburg | Oberförsterei Wünsdorf  
Steinplatz 1 | 15806 Zossen

Oberförsterei Wünsdorf  
Steinplatz 1  
15806 Zossen

Herren  
Joachim Arndt und Lutz Cario  
Finkensteg 10  
15366 Neuenhagen

Bearb.: Herr Haase  
Gesch.Z.: LFB 16.04-7020-6/03Ä2/19  
Telefon: (033702) 2114008  
Fax: (033702) 2114049  
heiko.kiwitt@LFB.Brandenburg.de  
obf.wuendorf@LFB.Brandenburg.de  
www.forst.brandenburg.de

Wünsdorf, den 15.09.2021

**Genehmigung zur Neuanlage von Wald gemäß § 9 LWaldG<sup>1</sup>**  
**-Erstaufforstungsgenehmigung- Bescheid des Landesbetriebes Forst Bran-**  
**denburg vom 07.06.2019 AZ.: LFB 16.04-7020-6/03/19**  
**Ihr Änderungsantrag vom 09.09.2021**  
**Hier: Entscheidung über die Genehmigung einer Flächenerweiterung zur Re-**  
**alisierung der Erstaufforstung**

Gemarkung: Glienick  
Flur: 1  
Flurstück: 123 tlw.

Sehr geehrter Herr Arndt, sehr geehrter Herr Cario,

auf Ihren obigen durch das bevollmächtigte Planungsbüro Grün der Zeit gestellten  
Antrag ergeht folgender

### Änderungsbescheid

#### I. Entscheidung

Nach § 9 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG<sup>1</sup>) wird die Geneh-  
migung zur Erweiterung der Erstaufforstung um 1.731 m<sup>2</sup> für nachfolgend genannte  
Flächen mit einer Gesamtgröße von nunmehr 5.953 m<sup>2</sup> erteilt:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtgröße Flurstück [m <sup>2</sup> ]	Aufforstungsfläche [m <sup>2</sup> ]
Glienick	1	123	26.914	4.222 + 1.731
Summe				5.953

Die betroffene Fläche ist auf beiliegendem Kartenauszug, der Bestandteil des Bescheides ist, grün umrandet.

## II. Nebenbestimmung

### Auflagen

1. Alle weiteren Festsetzungen der mit Datum vom 07.06.2019 unter dem AZ.: LFB 16.04-7020-6/03/19 und mit Datum vom 10.03.2021 unter dem AZ.: LFB 16.04-7020-6/03Ä1/19 erteilten Erstaufforstungsgenehmigung, bleiben unverändert bestandskräftig.

## III. Begründung

Es wurde antragsgemäß beschieden.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren zur Aufstellung des forstrechtlichen qualifizierten Bebauungsplanes „An der Trebbiner Landstraße“ in Werben hat sich ein Kompensationsdefizit in Höhe von 1.731 m<sup>2</sup> für die notwendige Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart ergeben.

Mit Schreiben vom 09.09.2021 wurde eine erneute Änderung des Genehmigungsbescheides LFB 16.04-7020-6/03Ä2/19, vom 07.06.2019 beantragt.

Auf Grund gleicher Sach- und Rechtslage für die Flächenänderung auf demselben Flurstück, kann die Genehmigung auch für den geänderten Flächenumfang erteilt werden. Die untere Naturschutzbehörde ist per Mail vom 10.09.2021 sowie fernmündlich am 14.09.2021 über den Änderungsinhalt durch meine Behörde informiert worden.

Die Nebenbestimmung soll klarstellen, dass mit Ausnahme der Änderung, alle anderen Inhalte des Ausgangsbescheides bzw. dem Änderungsbescheid vom 10.03.2021 weiterhin bestandskräftig bleiben.

## IV. Gebührenentscheidung

Dieser Änderungsbescheid ist gebührenpflichtig.

Gemäß des GebGBbg<sup>3</sup> i.V.m. den §§ 1 und 3 der GebOLandw<sup>4</sup> wird gemäß Tarifstelle 5.2.10 für diesen Bescheid eine Verwaltungsgebühr in folgender Höhe festgesetzt:

**75,00 €**

(in Worten: sieben-fünf 00/100 Euro)

Begründung:

Die Gebührenentscheidung ergeht gemäß Gebührengesetz des Landes Brandenburg GebGBbg und GebOLandw.

Innerhalb der Tarifstelle der Anlage 2 zu § 1 GebOLandw

5 Waldrechtliche Angelegenheiten

5.2 Verwaltungsentscheidungen nach dem Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)

5.2.10 auf Antrag erteilte Änderungsbescheide

ist eine Gebühr von maximal 50 % des Ausgangsbescheides vorgegeben.  
Der Betrag wird einen Monat nach Datum dieses Bescheides fällig und ist rechtzeitig auf das Konto

Kontoinhaber:	Landesbetrieb Forst Brandenburg
Kreditinstitut:	Landesbank Hessen-Thüringen
BIC:	WELADEDXXX
IBAN:	DE 59 3005 0000 7035 0000 61
Verwendungszweck	2021-0602-15633

zu überweisen.

Bitte geben Sie unbedingt den Verwendungszweck an! Nur mit dieser Angabe ist eine eindeutige Zuordnung Ihrer Einzahlung möglich.

#### V. Rechtsbehelf

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Die Behörde kann aus technischen und organisatorischen Gründen zurzeit noch keine elektronischen Signaturen auf Echtheit und Gültigkeit überprüfen. Die Schriftform kann nicht durch die elektronische Form ersetzt werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim

**Landesbetrieb Forst Brandenburg**  
**Abt. 3, Fachbereich Forstrecht**  
**Heinrich Mann Allee 103**  
**14473 Potsdam**

zu erheben.

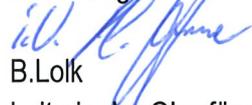
#### Hinweis

Gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 1 VwGO<sup>5</sup> hat ein Widerspruch gegen die Gebührenscheidungen keine aufschiebende Wirkung. Die mit Bescheid angeforderte Zahlung muss in voller Höhe und fristgerecht eingezahlt werden, solange es keinen veränderten Bescheid hierzu gibt und wenn von dem Rechtsbehelf des Widerspruchs Gebrauch gemacht wird.

Sofern die Forderung nicht spätestens innerhalb von drei Tagen nach dem Fälligkeitstag ausgeglichen ist, werden Säumniszuschläge erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



B.Lolk

Leiterin der Oberförsterei

Anlage: Kartenauszug mit Lage der Erstaufforstungsfläche

### Rechtsgrundlagen

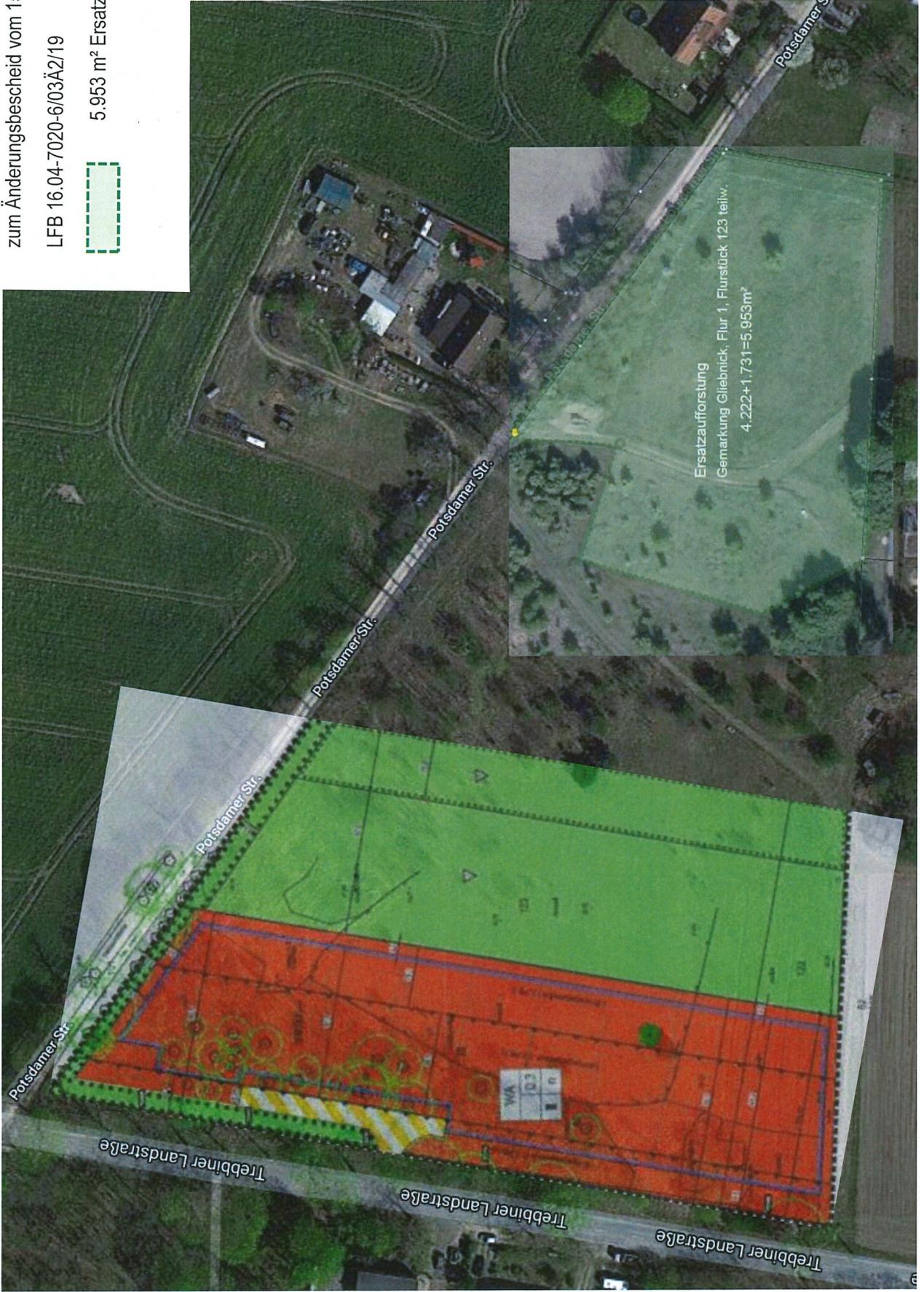
1. Waldgesetz des Landes Brandenburg (**LWaldG**) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr.06], S. 137), in der geltenden Fassung
2. Verwaltungsverfahrensgesetz (**VwVfG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), in der jeweils geltenden Fassung
3. Gebührengesetz für das Land Brandenburg (**GebGBbg**) vom 7. Juli 2009 (GVBl. I/09 [Nr. 11] S. 246) in der jeweils gültigen Fassung
4. Verordnung zur Erhebung von Verwaltungsgebühren in den Bereichen Land- und Forstwirtschaft sowie Jagd (GebOLandw) vom 11. Juli 2014 (GVBl.II/25, [Nr. 47]) in der geltenden Fassung
5. Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), in der geltenden Fassung

Anlage Karte: Lage Ersatzaufforstungsfläche

zum Änderungsbescheid vom 15.09.2021

LFB 16.04-7020-6/03Ä2/19

5.953 m<sup>2</sup> Ersatzaufforstungsfläche



**Nachtrag zum Vertrag B-Plan „An der Trebbiner Landstraße“ – Erstaufforstung vom 25./30.03.2021**

Auf Grund der Erweiterung der Fläche der Aufforstung auf dem Grundstück Gemarkung Glienick, Flur 1, Flurstück 123 um 1.731 m<sup>2</sup> wird der o.g. Vertrag ergänzt:

1. Die Anlage 4 wird durch die neue veränderte Version des Umweltberichtes im Punkt Kompensationsmaßnahmen für die Waldinanspruchnahme ausgetauscht.
2. Die Anlage 5 a wird ergänzt um die Erweiterung der Erstaufforstung um 1.731 m<sup>2</sup>
3. Die Anlage 6 wird ergänzt um:

Pos. 1.1 – 18.300,-- € / 4.222 m<sup>2</sup> = 4,33 €/m<sup>2</sup> x 1.731 m<sup>2</sup> = 7.495,23 €

Somit ergibt sich ein Gesamtbetrag von 18.300,-- € + 7.495,23 € = 25.795,23 €

Pos. 1.2 – 2.745,-- € / 4.222 m<sup>2</sup> = 0,65 €/m<sup>2</sup> x 1.731 m<sup>2</sup> = 1.125,15 €

Somit ergibt sich ein Gesamtbetrag von 2.745,-- € + 1.125,15 € = 3.870,15 €

In Summe über alles ergibt die Anlage 6 = 29.665,38 €

Blankenfelde, den 07.9.2021

  
.....  
S. Parsjega (Vorstand)  
Landschaftspflegeverein  
Mittelbrandenburg  
Jühnsdorf 55  
15827 Blankenfelde-Mahlow  
Tel. (03379) 20 20 20-01-1

  
.....  
R. Baier (Vorstand)  
Landschaftspflegeverein

Neuenhagen, den 10.09.2021

  
.....  
Joachim Arndt  
Ausgleichsverpflichteter

  
.....  
Lutz Cario  
Bevollmächtigter



Ablagerungen (Entsorgung)

**XX XX**

Robinienbestand (Reduzierung um 80 %)



Bereich wird in Wald integriert



Kernfläche (2.524 m<sup>2</sup>)



Waldrandgestaltung (ca. 3.429 m<sup>2</sup>)



Maßnahmefläche (5.953 m<sup>2</sup>)

UR. Nummer

0438

aus 2021

Umstehende, heute vor mir vollzogene Unterschrift

des Herrn Joachim Giseler A r n d t,  
geboren am 20. Februar 1935,  
wohnhaft in 15366 Neuenhagen bei Berlin, Finkensteg 15,  
ausgewiesen durch gültigen mit Lichtbild versehenen Bundespersonal-  
ausweis,

beglaubige ich hiermit.

Die der Unterschrift vorstehende Erklärung ist nicht von dem Notar entworfen worden. Es handelt sich ausschließlich um die Beglaubigung der Unterschrift. Gemäß § 40 Abs. 2 BeurkG wurde dabei nur geprüft, ob Gründe bestehen, die notarielle Amtstätigkeit zu verweigern.

Die der Unterschrift vorstehende Erklärung wurde auf ihren Inhalt nicht geprüft und keine Belehrung über diesen und seine rechtliche Wirkung vorgenommen.

Neuenhagen b. Berlin, den 31. März 2021

Dr. Szalai, Notar



## Vollmacht

Hiermit bevollmächtige ich, Joachim Arndt, Finkensteg 15, 15366 Neuenhagen, Besitzer des Grundstückes Glienick OT Werben Trebbiner Landstrasse/Potsdamer Strasse, Grundbuch von Glienick Blatt 727 BV Nr. 1 Gemarkung Glienick, Flurstück 123

Herrn Dr. Lutz Cario, Seestrasse 76, 15366 Hoppegarten

alle im Zusammenhang mit o. g. Grundstück stehende Aktivitäten, Behördengänge, Anfragen und Verkaufsverhandlungen uneingeschränkt sowohl schriftlich als auch mündlich auszuführen.

Eingeschlossen sind auch Verhandlungen und Abstimmungen mit Behörden, Architekten und Maklern.

Neuenhagen, 31.3.21

