

von: **Bauamt**

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

für

<b>Beratungsfolge:</b>				
<b>Gremium</b>	<b>Datum Sitzung</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Abstimmung (J/N/E)</b>	<b>TOP</b>
<b>Ortsbeirat Nächst Neuendorf</b>		<b>Anhörung und Stellungnahme</b>		<b>Ö</b>
<b>Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen</b>	<b>09.02.2022</b>	<b>Entscheidung</b>		<b>Ö</b>
<b>Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen</b>	<b>02.03.2022</b>	<b>Entscheidung</b>		<b>Ö</b>

**Betreff:**

**Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Nächst Neuendorfer Landstraße" OT Nächst Neuendorf**

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

den Bebauungsplan „Nächst Neuendorfer Landstraße“ im Ortsteil Nächst Neuendorf der Stadt Zossen in der Fassung vom 09.02.2022 bestehend aus: Planzeichnung und Begründung mit integrierten Umweltbericht & Grünordnungsplan, der Biotopkartierung (Stand 01.07.2021), dem Gutachten des Brutvogel-Vorkommens (Stand: Juni 2020), der faunistischen Untersuchung auf Zauneidechsen (Stand: 08.10.2020), dem Schalltechnischen Gutachten (Stand 03.03.2021) als Satzung und billigt die Begründung.

Die Bürgermeisterin wird beauftragt, den Bebauungsplan beim Landkreis Teltow-Fläming anzuzeigen und die Schlussbekanntmachung durchzuführen.

**Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf**

X  besteht nicht   besteht für

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

### **Begründung:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat am 13.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nächst Neuendorfer Landstraße“ beschlossen (Beschluss-Nr. 013/19).

Das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Gebiet soll seiner vorgesehenen Nutzung zugeführt werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnraum zu schaffen.

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfolgte im Regelverfahren. Bestandteil der Begründung ist ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Zossen entwickelt und unterliegt damit keinem Genehmigungsbedürfnis. Gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 BauGB ist der Satzungsbeschluss durch die Stadt ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan tritt mit der Schlussbekanntmachung im Amtsblatt und der darin enthaltenen Information, wo der Bebauungsplan zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird, in Kraft.

### **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

Biotopkartierung

Brutvogelvorkommen

Faunistische Untersuchung

Schalltechnisches Gutachten

Auwertungstabellen



## Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. IS. 1802) m.W.v. 23.06.2021.

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeihenverordnung PlanZV)**, in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr.5]).

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

## Textliche Festsetzungen

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

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA I bis WA VI) sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

1.2 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

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

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA II kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bei der Errichtung von Anlagen für soziale Zwecke bis zu einer GRZ von 0,35 zugelassen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA I, WA III, WA IV, WA V und WA VI wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude dürfen 15 m nicht überschreiten.

3.2 Für das Allgemeine Wohngebiet WA II wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude dürfen 50 m überschreiten.

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

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

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

5.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5.2 Die Geltungsbereichsgrenzen zwischen den Punkten A und B sowie C und D sind zugleich Straßenbegrenzungslinien.

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

#### 6.1 Minimierung der Versiegelung

Eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, z.B. mit breittufig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterterrassen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätze wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

### 7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1. Nr. 24 BauGB)

7.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bei Errichtung baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume Mindestwerte zum Schallschutz aufweisen. Die Mindestwerte zum Schallschutz beziehen sich auf einzuhaltende bewertete Gesamtbauabschalldämm-Maße (erf. R'w,ges), die nach der Norm 4109 (2018) "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und Teil 2: "Rechnerische Nachweise" raumartabhängig zu berechnen sind: R'w,ges = La - KRaumart

Dabei ist  
KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliche Räume;  
KRaumart = 35 dB für Büroräume und ähnliche Räume;  
La der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01

Grundlage der bauakustischen Auslegung sind im Zuge der Objektplanung zu berechnende maßgebliche Außenlärmpegel La nach DIN 4109-2 (2018), "Schallschutz im Hochbau". In allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern sicherzustellen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens Gutachten zum Bebauungsplan "Nächst Neuendorfer Landstraße" vom 03.03.2021, Bericht Nr. 21-001-J der Firma GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

7.2 Ausnahmsweise kann ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel La, als er sich durch die Anwendung der Festsetzung 7.1 ergibt, für die Berechnung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile zugrunde gelegt werden, wenn dieser im Baugenehmigungsverfahren (z.B. durch entsprechende Gebäudeanordnung) nachgewiesen wird oder die im schalltechnischen Gutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

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

8.1 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 17 Bäume mit einem Stammumfang von (Qualität Hochstamm 12 -14 cm), gemessen in 1,0 m Höhe und mit einem Mindestabstand von 20m zu pflanzen. Hierzu werden die in der Artenliste I aufgeführten Arten empfohlen.

8.2 Innerhalb der Umgrenzung der Fläche A zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf einer Fläche von 535 m<sup>2</sup> 176 Sträuchern (Mindestgröße 60 - 100 cm) in einer 3-reihigen Hecke zu pflanzen. Hierbei werden die Arten in der Artenliste II aufgeführten Arten empfohlen.

8.3 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Gehölzpflanzungen I“ sind auf einer Gesamtfläche von 1.050 m<sup>2</sup> heimische Gehölzarten anzupflanzen. Davon sind rd. 10 % Bäume bis 10 m Höhe als Dreieckspflanzung anzupflanzen. Reihenabstand 1,5m, Pflanzabstand 1,0 m. Die Pflanzqualität der verpfl. Sträucher beträgt: 60-100cm. Dabei sind die Arten der Artenliste II zu verwenden. Das Gleiche gilt für die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gehölzpflanzungen II" auf einer Gesamtfläche von 222 m<sup>2</sup> und "Gehölzpflanzungen III" auf einer Gesamtfläche von 151 m<sup>2</sup>. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölzpflanzungen II" ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten.

8.4 Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 -14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen. Hierzu werden die Arten in der Artenliste I aufgeführten Arten empfohlen.

## Planzeichnung



### Planunterlage

	Bestandsgebäude	352	Flurstücksnummer		Flurstücksgrenzen
	Einfriedung (Zaun)		Baumbestand	38.12	Höhenpunkte in Meter über DHHN

## Planzeichenerklärung gem. PlanZV (Festsetzungen durch Planzeichen)

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

**z.B. WA I** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

FH: max m ü. NHH im DHHN2016 Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO): max. Meter über Normalhöhennull im Deutschen Haupthöhennetz 2016

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

a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: z.B. Gehölzpflanzungen I

### Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalt von Bäumen

### sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung

z.B. A Abgrenzungspunkte

### informative Planzeichen

Bemaßung in Meter

## Hinweise

### Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sind einzuhalten (Geltende Fassung: BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 GVBl. I 2018, Nr. 39).

### Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

### Bauzeitenbeschränkung

Die Bauzeitfreimachung ist nicht im Zeitraum zwischen 01. März und 30. September durchzuführen. Gem. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es u.a. verboten, Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zusetzen oder zu beseitigen. Das gilt für alle Gehölze, unabhängig davon, ob sie durch die BaumSchVO TF oder eine gemeindliche Baumschutzsatzung geschützt sind oder nicht.

### Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen

Innerhalb des B-Plangebietes sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen mit einer Tiefe bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze möglich. Bohrungen darüber hinaus werden nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind möglich.

### Alleen (§ 17 BbgNatSchAG)

Entlang der Nächst Neuendorfer Landstraße befindet sich ein Alleenbestand. Gem. § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG dürfen Alleebäume nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

### Für die Pflanzungen werden folgende Arten empfohlen:

<b>Artenliste I, Bäume</b>					
Feld-Ahorn	Acer campestre	Elsbeere	Sorbus torminalis	Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Wild-Apfel	Malus sylvestris	Winterlinde	Tilia cordata
Eberesche	Sorbus aucuparia	Wild-Birne	Pyrus pyrastrer		

### Artenliste II, Sträucher

Besenginster	(Cytisus scoparius)	Hundsrose	(Rosa canina agg.),	Wildbirne	(Pyrus pyrastrer),
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus),	Schlehe	(Prunus spinosa),	Wildapfel	(Malus sylvestris)
Haselnuss	(Corylus avellana),	Schneeball	(Viburnum opulus),	Weisdom	(Crataegus monogyna),
Heckenrose	(Rosa corymbifera),	Weinrose	(Rosa rubiginosa),		

## Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ...\_20\_ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Siegel:

.....  
(öffentlich bestelltes Vermessungsbüro)

## Verfahrensvermerke

### Aufstellung

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes "Nächst Neuendorfer Landstraße" ist am 13.03.2019 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen gefasst worden.

Stadt Zossen, den

Die Bürgermeisterin

### Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

#### Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02. November 2021 bis einschließlich 03. Dezember 2021 öffentlich ausgelegt.

#### Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 27. Oktober 2021. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich 03. Dezember 2021 ihre Stellungnahme an die Stadt Zossen einreichen.

Stadt Zossen, den

Die Bürgermeisterin

### Satzung

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

Stadt Zossen, den

Die Bürgermeisterin

### Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... übereinstimmt. Ausgefertigt, Zossen den .....

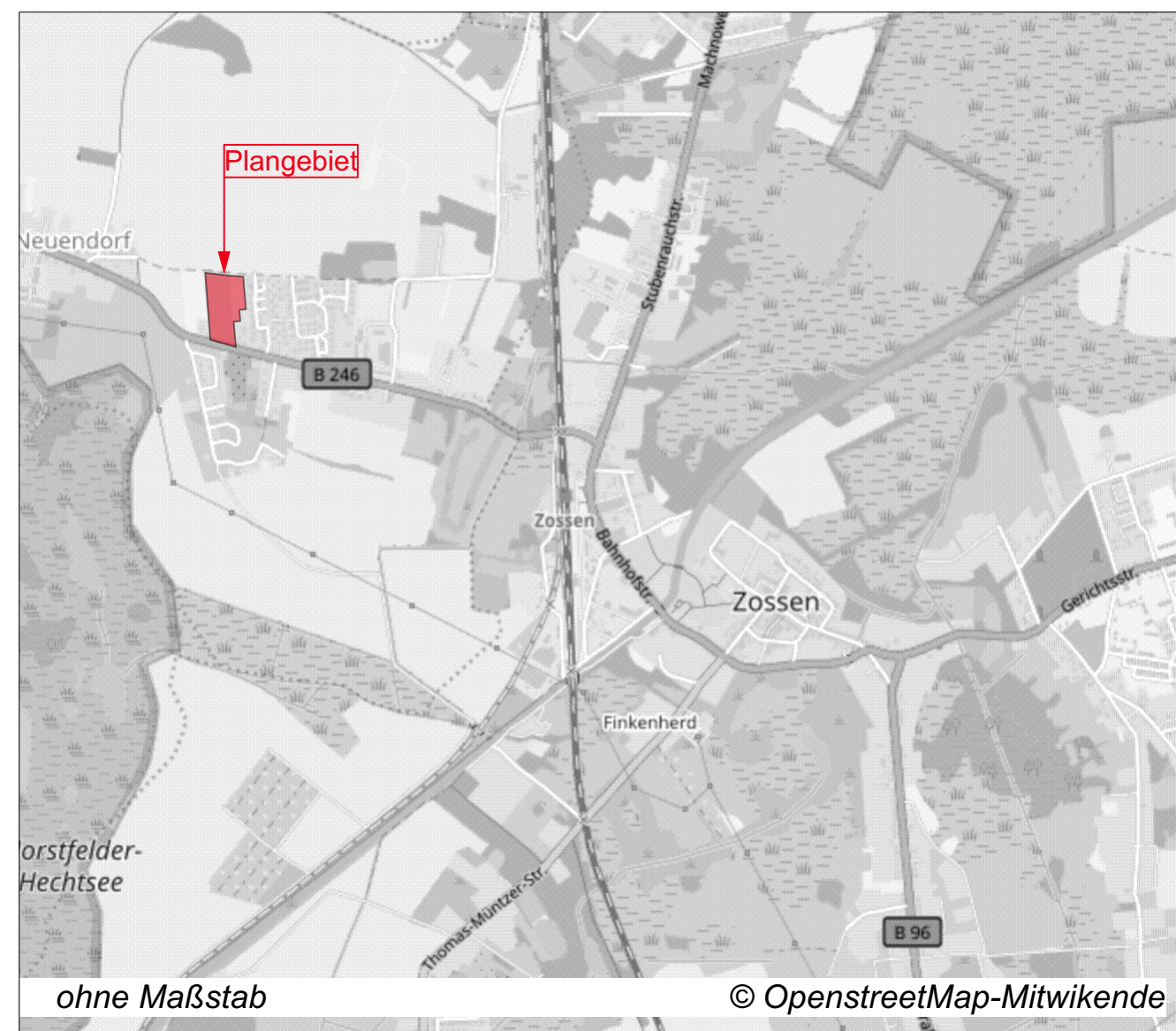
Die Bürgermeisterin

### Inkrafttreten

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

Stadt Zossen, den

Die Bürgermeisterin

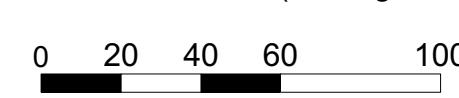


**Stadt Zossen**  
OT Nächst Neuendorf

**Satzung**

## Bebauungsplan "Nächst Neuendorfer Landstraße"

Maßstab 1:1.000 (im Original DIN A1)



Stand: 09. Februar 2022



Goethestr. 18 • 14943 Luckenwalde  
Tel: 03371-68957-0  
Fax: 03371-68956-29  
e-mail: idasgmbh@gmx.de





**Stadt  
Zossen**  
OT Nächst Neuendorf  
**Bebauungsplan**  
„Nächst Neuendorfer Landstraße“

**Begründung  
Satzung**



IDAS Planungsgesellschaft mbH  
Goethestraße 18  
14943 Luckenwalde  
Tel. 03371 68 957 - 0  
Fax 03371 68 957 - 29

09. Februar 2022



## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Planungsgegenstand .....</b>	<b>6</b>
<b>1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit .....</b>	<b>6</b>
<b>2 Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>7</b>
2.1 Räumliche Lage .....	7
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	7
2.3 Gebiets-/Bestandssituation .....	7
2.4 Erschließung .....	9
2.5 Planunterlage .....	13
<b>3 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen .....</b>	<b>13</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung .....	13
3.2 Landschaftsrahmenplan .....	16
3.3 Flächennutzungsplan .....	17
3.4 Landschaftsplan .....	17
3.5 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht .....	18
3.6 Trinkwasserschutz .....	18
3.7 Überschwemmungsgebiete .....	18
3.8 Denkmalschutz .....	18
3.9 Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming .....	19
3.10 Beschreibung und Zielsetzung der Ersatzmaßnahme auf dem Flurstück 163 der Flur 1 in der Gemarkung Nächst Neuendorf .....	19
3.11 Immissionsschutz .....	19
3.12 Altlasten .....	25
3.13 Flächen für Wald .....	25
3.14 Benachbarte Bebauungspläne .....	25
3.15 Artenschutz .....	25
<b>II. Planinhalte und Planfestsetzungen .....</b>	<b>27</b>
<b>4 Planinhalt .....</b>	<b>27</b>
4.1 Intention der Planung .....	27
4.2 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung ....	28
<b>5 Wesentlicher Planinhalt (Festsetzungsumfang) .....</b>	<b>28</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	28
5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	29
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche .....	31
5.4 Bauweise .....	31
5.5 Straßenverkehrsfläche .....	32
5.6 Grünflächen .....	32
5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	32

5.8	<b>Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</b>	<b>32</b>
5.9	<b>Anpflanzen und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>33</b>
5.10	<b>Textliche Hinweise</b>	<b>35</b>
6	<b>Flächenbilanz</b>	<b>36</b>
III.	<b>Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan</b>	<b>37</b>
7	<b>Einleitung</b>	<b>37</b>
7.1	<b>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes</b>	<b>37</b>
7.2	<b>Art und Umfang des Vorhabens</b>	<b>37</b>
7.3	<b>Bedarf an Grund und Boden</b>	<b>37</b>
7.4	<b>Erneuerbare Energien und Energieeffizienz</b>	<b>38</b>
7.5	<b>Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung</b>	<b>38</b>
8	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>42</b>
8.1	<b>Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes</b>	<b>42</b>
8.1.1	Schutzgut Mensch	42
8.1.2	Schutzgut Boden/Fläche	43
8.1.3	Schutzgut Wasser	44
8.1.4	Schutzgut Klima und Luft	45
8.1.5	Schutzgut Biotop und Arten	46
8.1.6	Schutzgut Landschaftsbild	50
8.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	50
8.1.8	Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz	50
8.2	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>	<b>51</b>
8.2.1	Schutzgut Mensch	51
8.2.2	Schutzgut Boden/Fläche	54
8.2.3	Schutzgut Wasser	56
8.2.4	Schutzgut Klima und Luft	56
8.2.5	Schutzgut Biotop und Arten	57
8.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	58
8.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	59
8.2.8	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	59
8.2.9	Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen zwischen den einzelnen Schutzgütern	60
8.3	<b>Bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>60</b>
8.4	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>60</b>
9	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b>	<b>61</b>
9.1	<b>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen während der Planungsphase</b>	<b>61</b>



<b>9.2</b>	<b>Bauvorhabenbedingte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</b> .....	<b>62</b>
<b>9.3</b>	<b>Nutzungsbedingte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</b> .....	<b>62</b>
<b>9.4</b>	<b>Artenschutzrelevante vorgezogene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</b> .....	<b>63</b>
<b>9.5</b>	<b>Zusammenstellung der erheblichen Konflikte</b> .....	<b>63</b>
<b>9.6</b>	<b>Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen</b> .....	<b>64</b>
9.6.1	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen.....	64
9.6.2	Ausgleichsmaßnahmen.....	64
<b>9.7</b>	<b>Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes</b> .....	<b>66</b>
<b>9.8</b>	<b>Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes</b> .....	<b>66</b>
<b>9.9</b>	<b>Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</b> .....	<b>69</b>
<b>10</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>71</b>
10.1	Vorgehensweise zur Umweltprüfung.....	71
10.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	71
10.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	72
<b>IV.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>76</b>
<b>11</b>	<b>Stadtplanerische Auswirkung</b> .....	<b>76</b>
<b>12</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt</b> .....	<b>76</b>
<b>13</b>	<b>Soziale Auswirkungen</b> .....	<b>76</b>
<b>14</b>	<b>Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen</b> .....	<b>76</b>
<b>15</b>	<b>Auswirkungen auf die Infrastruktur</b> .....	<b>76</b>
<b>V.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>77</b>
<b>16</b>	<b>Verfahrensablauf</b> .....	<b>77</b>
<b>VI.</b>	<b>Rechtsgrundlagen / Quellenverzeichnis</b> .....	<b>78</b>
<b>VII.</b>	<b>Anhang</b> .....	<b>80</b>
<b>17</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>80</b>
<b>18</b>	<b>Planzeichnung/Festsetzung durch Planzeichen</b> .....	<b>83</b>
<b>VIII.</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>85</b>

## Tabellen

Tab 1.:	Zusammenfassende Darstellung der Biotoptypen .....	8
Tab 2.:	Flächenbilanz .....	36
Tab 3.:	Maximale Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches.....	38
Tab 4.:	Zusammenfassende Darstellung der Biotoptypen .....	46
Tab 5.:	Flächengrößen der betroffenen Biotope (innerhalb des Geltungsbereichs) .....	48
Tab 6.:	Bestand Versiegelung .....	55
Tab 7.:	Planung Versiegelung .....	55
Tab 8.:	Verlust von Biotoptypen.....	57
Tab 9.:	Verlust des Spitzahorns.....	58
Tab 10.:	Zusammenstellung erhebliche Konflikte .....	63
Tab 11.:	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	69

## Abbildungen

Abb. 1:	Lage des Bebauungsplanes innerhalb des Ortes Nächst Neuendorf.....	7
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem Landschaftsplanrahmenplan.....	16
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.....	17
Abb. 4:	konzeptionelle Intention mit Erschließung.....	27
Abb. 5:	Auszug BÜK 300 (Plangebiet = rotumrandet).....	44
Abb. 6:	Lageübersicht der Ersatzmaßnahme .....	67
Abb. 7:	Ausschnitt der Ersatzmaßnahme aus dem .....	
	Flurstück 144, Flur 8, Gemarkung Zossen.....	68



## **I. PLANUNGSGEGENSTAND**

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

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat am 13.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nächst Neuendorfer Landstraße“ beschlossen (Beschluss-Nr. 013/19).

Das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Gebiet soll seiner vorgesehenen Nutzung zugeführt werden. Dieses Bedarf eine weiterführende Planung, wie hier, in Form eines Bebauungsplanes.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnraum zu schaffen. Demnach soll ein Angebot für Baugrundstücke zum Wohnen geschaffen werden, die eine Baugrundstücksgröße von ca. 600 bis 800 m<sup>2</sup> aufweisen.

Das vorgesehene Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,62 ha befindet sich westlich des Ortsteils Nächst Neuendorf und umfasst die Flurstücke 159, 160, Teilfläche 163 und 787, der Flur 1 der Gemarkung Nächst Neuendorf. Das Flurstück 163 ist ein stadteigenes Grundstück.

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

Um auch planungsrechtlich das Gebiet als Bauland entwickeln zu können, soll hier ein Bebauungsplanverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt werden. Dadurch kann eine Beurteilung nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) erfolgen.

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

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

## 2 Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet der Stadt Zossen im Ortsteil Nächst Neuendorf des Landkreises Teltow-Fläming. Der Geltungsbereich befindet sich westlich des Ortes Nächst Neuendorf und erstreckt sich nördlich der Nächst Neuendorfer Landstraße (B246).

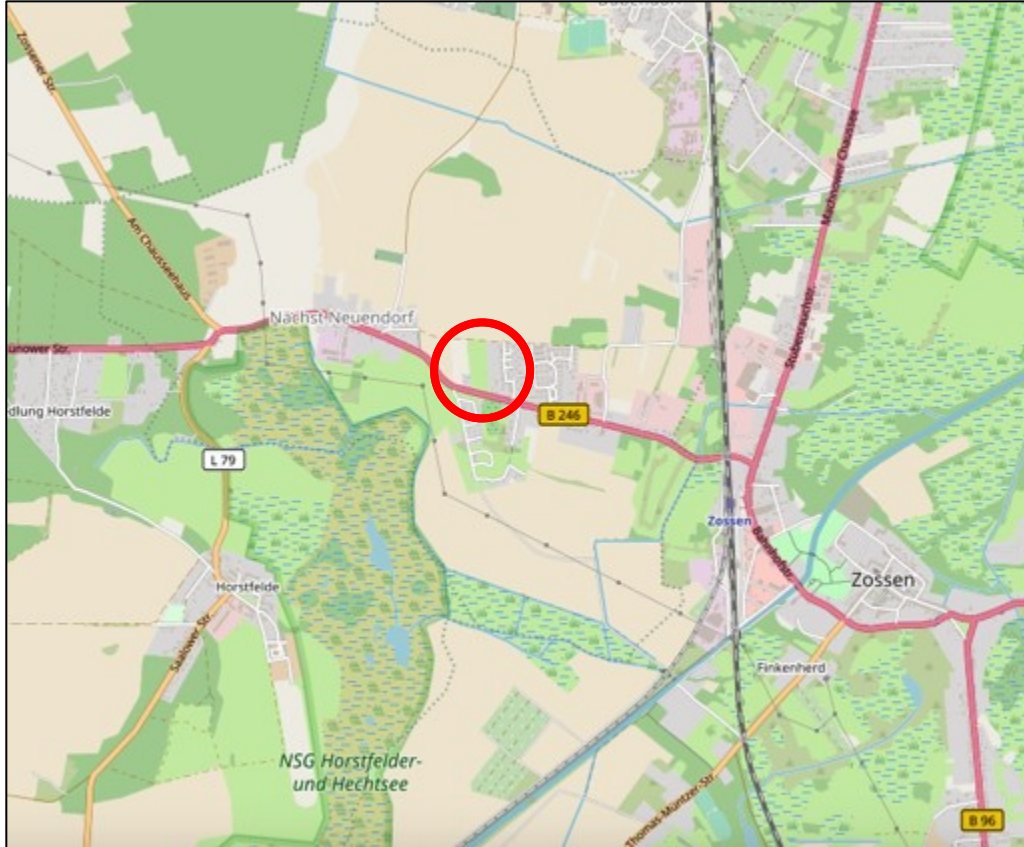


Abb. 1: Lage des Bebauungsplanes innerhalb des Ortes Nächst Neuendorf (Ohne Maßstab) (Quelle: OpenStreetMap – Deutschland)

### 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes geht aus der Planzeichnung hervor.

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen der Flur 1 mit den Flurstücken: 159, 160, Teilfläche 163 und 787 der Gemarkung Nächst Neuendorf.

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Besitz eines privaten Eigentümers. Nur das Flurstück 163 befindet sich im Besitz der Stadt Zossen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Flächengröße von ca. 2,62 ha.

### 2.3 Gebiets-/Bestandssituation

Für das Plangebiet erfolgte am 10.03.2021 eine Feldaufnahme. Die Klassifizierung der Biotoptypen richtet sich nach den Vorgaben der Biotopkartierung Brandenburg<sup>1</sup>. Die Feldaufnahme ist auch Bestandteil des Umweltberichtes. Der entsprechende Biotopplan ist der Begründung als Anlage beigefügt.

<sup>1</sup> Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen, bearbeitet durch das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz 2011



Tab 1.: Zusammenfassende Darstellung der Biotoptypen

Naturschutzfachliche Bedeutung		Biotoptyp			
Stufe	Wesentliche Merkmale	Zahlen-code	Bezeichnung	Lokalisierung (soweit zweckmäßig)	Schutz-status
sehr hoch	Straßenbäume entlang an der B 246	07141	Alleen	südliches Plangebiet (außerhalb)	§§
hoch	Winterlinde, 3-stämmig, Ø 30 cm, mit Nistkasten	071511	markanter Solitärbaum, heimische Baumarten	Plangebiet	
	Spitzahorn, Ø 30 cm	071521	sonstige Solitärbäume, heimische Baumarten	östliches Plangebiet	
	alter Apfelbaum, Ø 25 cm	071521	sonstige Solitärbäume, heimische Baumarten	östliches Plangebiet	
mittel	Baumgruppe aus vier mehrstämmige Spitzahornbäume, Ø 10 – 20 cm, entlang des vorhandenen Grundstückszaunes	0715312	Einschichtige Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter	südlicher Randbereich des Plangebietes	
	kleine Baumgruppe aus zwei mehrstämmigen Spitzahornbäumen, Ø 20 cm, an der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 159	0715312	Einschichtige Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter	nördlicher Randbereich des Plangebiet	
	Baumgruppe aus sechs mehrstämmigen Spitzahornbäumen, Ø 5 – 20 cm, an der südlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 787	0715313	Einschichtige Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend Jungbestände	südöstlicher Randbereich des Plangebiet	
	von Quecken beherrschte Pionierengesellschaft	03221	Quecken-Pionierfluren	nordwestliches Plangebiet	
	dichte Bestände von Landreitgras im Übergang zu den angrenzenden Quecken-Pionierfluren	03210	Landreitgrasfluren	zentrales Plangebiet	
	geschlossene Bestände an zwei – und mehrjährige Staudenfluren unterschiedlicher Pflanzengesellschaften	03240	Zwei- und mehrjährige ruderaler Staudenfluren	zentrales Plangebiet	
	aufgegebene Grünlandfläche, überwiegend von Gräser dominiert	051322	Grünlandbrachen frischer Standorte, artenarm	südliches Plangebiet	
	regelmäßig gemähte Rasenfläche des Spielplatzes	05160	Zierrasen /Scherrasen	östliches Plangebiet	
	angepflanzte 3 m breite Hecke aus Forsythie, Berberitze, Spiere, Hasel und Rose	07131	Hecken und Windschutzstreifen ohne Überschirmung	östliches Plangebiet	
	lückige Gehölzhecke entlang des nördlichen Zaunes aus Holunder, Pflaume, Ahorn und Totholzablagerungen	07131	Hecken und Windschutzstreifen ohne Überschirmung (Gehölzsukzession)	nördlicher Rand, außerhalb des Plangebietes	
gering	Gruben der zurückgebauten Gebäude ohne Bewuchs	12720	Aufschüttungen und Abgrabungen	zentrales Plangebiet	
	Kleine Feldstraße	12651	Unbefestigter Weg	nördlich, außerhalb	

Naturschutzfachliche Bedeutung		Biotoptyp			
Stufe	Wesentliche Merkmale	Zahlen-code	Bezeichnung	Lokalisierung (soweit zweckmäßig)	Schutz-status
				des Plangebietes	
wertlos	Mit Betonplatten befestigte Wegeflächen	12654	Versiegelter Weg	zentrales Plangebiet	
	Nächst Neuendorfer Landstraße (B 246)	12612	Straßen mit Asphaltdecken (außerhalb)	südlich, außerhalb des Plangebietes	
<b>Schutzstatus:</b>					
§ Geschützter Biotop nach § 18 BbgNatSchAG / § 30 BNatSchG					
§§ geschützt nach § 17 BbgNatSchAG					
() in bestimmten Ausbildungen geschützt					

## 2.4 Erschließung Straßenseitige Erschließung

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die Nächst Neuendorfer Landstraße (B246). Das Plangebiet selbst wird durch eine Planstraße, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist, erschlossen. Die Planstraße soll eine Breite von 8 m aufweisen und soll als Erschließungsstraße fungieren. Dabei ist die RAS 06 in der nachfolgenden Planungsebene zu beachten. Die Einteilung der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche dieses Bebauungsplanes ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Der Bebauungsplan wird innerhalb des Geltungsbereiches eine Fläche von ca. 20.196 m<sup>2</sup> für Allgemeine Wohngebiete vorbereiten. Bei einer Mindestbaugrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> können max. 33 Baugrundstücke entwickelt werden. Es wird davon ausgegangen, dass im Worst-Case-Szenario die Nutzer eines Baugrundstückes zwei Kraftfahrzeuge (Kfz) nutzen. Dementsprechend ist eine Verkehrsstärke am Tag unter 150 Kfz zu erwarten.

Für die Planstraße mit einer Breite von 8 m wird nach der RAS06 der Querschnitt eines Wohnweges empfohlen.

Der Kreuzungsbereich (Anschluss) zur B 246 soll zweispurig für den Begegnungsverkehr errichtet werden. Daher setzt der Bebauungsplan an dieser Stelle eine Verkehrsflächenbreite von 9 m fest.

Ein Wohnweg hat folgende Charakterisierung:

- Erschließungsstraße,
- Vorherrschende Bebauung mit Reihen- und Einzelhäusern,
- Ausschließlich Wohnen,
- Geringe Länge (bis ca. 100 m),
- Verkehrsstärke unter 150 Kfz/h,
- Besonderer Nutzungsanspruch: Aufenthalt

Auch wenn die Länge der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche 100 m überschreitet, kann durchaus der Wohnweg in Betracht gezogen werden, da alle anderen genannten Parameter soweit erfüllt werden.

Eine konkrete Betrachtung der möglichen Gestaltung ist der Ausführungsplanung überlassen.



### Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung im Stadtgebiet Zossen und darüber hinaus, wie der Gemeinde Rangsdorf

Mit der Realisierung der vorliegenden Planung werden max. 33 Baugrundstücke neu erschlossen (Festsetzung WA = 20.196 m<sup>2</sup> / Mindestbaugrundstücksfläche von 600 m<sup>2</sup>). Bei einem Fall, dass jeder Haushalt über 2 PKW verfügt und täglich 4 bis 5 Fahrten pro Haushalt und der sehr unwahrscheinliche Fall eintritt, dass alle Fahrten nur in Richtung Berlin durch das Gemeindegebiet Rangsdorf zusätzlich erzeugt werden würde, wäre mit einem maximal zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 132 bis 165 pro Tag zu rechnen.

Setzt man mit dem vorhandenen bzw. prognostizierten Verkehrsaufkommen um Rangsdorf von 12.000 bis 22.000 Kfz pro Tag (MIL Brandenburg: Straßenverkehrsprognose 2030 – vom April 2020) ins Verhältnis, so kann festgestellt werden, dass die Erhöhung des Verkehrsaufkommens aus dem geplanten Vorhaben im schlechtesten Fall max. 0,75 % betragen würde. Da aber mit Sicherheit die Fahrten auch in andere Richtungen erfolgen werden, wird sich das Verkehrsaufkommen, das aus dem Plangebiet generiert wird, noch deutlich geringer sein. Wird das prognostizierte Verkehrsaufkommen 2030 näher betrachtet, so muss festgestellt werden, dass entlang der B96 in Richtung Berlin eine sehr hohe Belastung mit 12.000 bis 22.000 Fahrzeugen und einem 10% -igen Schwerlastanteil, aufgrund der in Rangsdorf angesiedelten Gewerbebetriebe und dem großflächigen Einzelhandel ergibt. Im Bereich der Stadt Zossen liegt das Verkehrsaufkommen um das Plangebiet bei 5.000 Kfz pro Tag (Nächst Neuendorfer Landstraße). Also geringer.

Selbst bei der Betrachtung der Bebauungspläne die sich zurzeit in Aufstellung befinden oder noch nicht bebaut sind, ist von einer unzumutbaren Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht auszugehen. Die Bebauungspläne befinden sich im Stadtgebiet in verschiedenen Ortsteilen, so dass das Verkehrsaufkommen der betroffenen Gebiete auch in andere Richtungen ausstrahlen wird.

Insgesamt ist zwar mit einem Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen, jedoch ist dieser nicht von erheblicher Bedeutung.

Auch wenn aktuell kein Handlungsbedarf zur Reduzierung der steigenden Verkehrszahlen besteht, sollte zukünftig gemeinsam mit der Gemeinde Rangsdorf und der Stadt Zossen Lösungen von Verkehrsbelastungen erarbeitet und umgesetzt werden.

### **Rad- und Fußwege**

Separate Rad- und Fußwege sind entlang der Nächst Neuendorfer Landstraße (außerhalb Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes) vorhanden. Bei der konkreten Straßenplanung für die innere Erschließung des Bebauungsplanes ist der vorhandene Fuß- und Radweg (Anbindung) zu beachten.

### **Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung**

Das Plangebiet befindet sich im Versorgungsbereich des zuständigen Versorgungsträgers (Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden -KMS-). Der KMS hat mit Ihrer Stellungnahme vom 08.06.2020 dem Vorhaben zugestimmt (Vorentwurf).

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Trink- und Schmutzwassernetz kann erfolgen.

Die konkreten Anbindepunkte an das öffentliche Netz und die sonstigen Modalitäten der Ver- und Entsorgung der geplanten Bebauung sowie die entstehenden Kosten sind mit dem Zweckverband KMS Zossen in einem Erschließungsvertrag zu regeln.

Die Planungsunterlagen der Anlagen zur inneren Erschließung des B-Plangebietes sind dem Zweckverband zur Abstimmung vorzulegen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickern (§ 54 Abs. 4 BbgWG vom 02.03 2012), auf dem es anfällt.

Hinweise:

Zusätzlich sind bei der Erschließungsplanung für die geplanten 17 Bäume entlang der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche die einzuhaltenden Abstände, Schutzstreifenbreiten und baumfreie Trassen gem. Technischem Hinweis des DVGW-Merkblattes GW 125 (M) „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, einschließlich Beiblatt 1 bzw. gleichlautend des DWA-Merkblattes M162 zu berücksichtigen.

Die Erschließung ist in einem Erschließungsvertrag mit dem zuständigen Versorgungsträger vertraglich zu regeln.

### **Löschwasser**

Im Plangebiet müssen gem. den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblatt W 405 mindestens 96 m<sup>3</sup> Löschwasser über zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden.

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

Der Nachweis ist spätestens zum Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

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

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

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

Nach der Stellungnahme des KMS vom 08.06.2020 sind für die Löschwasserversorgung die Gemeinden im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeit für die Brand- und in den neuen Bundesländern, als Träger des Brandschutzes, auch für die Löschwasservorhaltung, entsprechend den örtlichen Verhältnissen, angemessen verantwortlich (§ 2 Abs. 1 u. 2 BbgBKG vom 24. 05. 2004)

Macht sich im Einzelfall, wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung, eine besondere Löschwasserversorgung oder Löschwasserbevorratung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Ist dieser nicht in der Lage, die erforderliche Menge Löschwasser selbst oder aufgrund einer Vereinbarung durch einen Dritten vorzuhalten, kann sich der Träger der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde hierzu nach § 45 Abs. 3 RbgBKG gegen besonderes Entgelt bereit erklären.

Unabhängig von der maximal annehmbaren Durchflussmenge des örtlichen Hydranten, welcher im Regelfall eine Dimensionierung DN 80 aufweist, kann die Bereitstellung einer entsprechenden Löschwassermenge aus dem örtlichen Trinkwassernetz nicht garantiert werden. Daher wird nur zur Erstbrandbekämpfung bis zum Druckabfall im Netz Löschwasser zur Verfügung gestellt.

### **Elektroenergieversorgung**

Nach der Stellungnahme der E.dis Netz GmbH vom 12. Juni 2020 bestehen gegen die Planung keine Bedenken. In der nachfolgenden Planungsebene sind weitere Abstimmungen zur Sicherung des Anlagenbestandes mit dem Netzbetreiber zuzuführen.

Im dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Bereich der Nächst Neuendorfer Landstraße Mittel- und Niederspannungskabel des Unternehmens sowie ein Hausanschluss für das Haus Nr. 29.

Sollten Umverlegungs- oder Leitungsschutzmaßnahmen bzw. –änderungen (LÄM) von diesen Leitungen erforderlich werden, ist ein rechtzeitiger Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind, zu stellen. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreiten.

Für den Anschluss von Neukunden werden die Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls auch neue Transformatorenstationen errichtet.

Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindlichen Leitungstrassen gemäß DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.

Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen die vorhandenen Leitungstrassen berücksichtigt und gesichert werden.

Zur weiteren Beurteilung benötigt die E.dis Netz GmbH rechtzeitig Informationen, um Aufwendungen für die künftige Stromversorgung einschätzen zu können. Folgende Angaben werden benötigt:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf

Nach Antragstellung unterbreitet die Edis Nez GmbH jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.

Nachfolgend sind die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen, die bei der weiteren Planung im o.g. Bereich zu berücksichtigen:

1. "Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS"
2. "Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS"

### **Gasversorgung**

Entlang der Nächst Neuendorfer Landstraße befinden sich Leitungen des Versorgungsbetreibers (NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg).

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten



Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

## **2.5 Planunterlage**

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

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

Für diesen Bebauungsplan wird der erstellte Lageplan (Stand 04/2020) durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur geprüft und bestätigt.

Die Planzeichnung ist im Maßstab 1 : 1000 hergestellt.

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

Das Plangebiet umfasst Flächen, die planungsrechtlich auf der Grundlage des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen sind. Der Bebauungsplan wird daher benötigt, um Baurecht für Wohnnutzungen zu schaffen und die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB zu beurteilen.

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

#### Rechtliche Grundlagen zur Bewertung der Planungsabsicht:

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

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 3)

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

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

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

- Ziel 3.6 Abs. 1 LEP HR: Zossen ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum
- Ziel 3.6 Abs. 4 LEP HR: In den Mittelzentren sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu qualifizieren.
- Grundsatz 5.1 Abs. 1 und Abs. 2 LEP HR: Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.
- Ziel 5.2 LEP HR: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen
- Ziel 5.6 Abs. 2 und 3 LEP HR: Im Weiteren Metropolenraum sind Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. In den Schwerpunkten ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.
- Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR: Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.
- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 – 3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen Priorität haben; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen
- Grundsatz aus § 6 Abs. 1 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken

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

Das Ziel 5.2 LEP HR ist ebenfalls erfüllt. Denn die neuen geplanten Siedlungsflächen schließen direkt an die Siedlungsgebiete des Ortes Nächst Neuendorf an.

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

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

Auch eine weiterführende Erschließung der geplanten Wohnbaugrundstücke ist über die im Bestand angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung möglich (Stellungnahme des KMS vom 08.06.2020).

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg bestätigt dies mit der Stellungnahme vom 01.07.2020.

### **Regionalplan Havelland-Fläming 3.0**

Aktuell wird durch die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 aufgestellt, dabei sollen insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung, zum vorbeugenden Hochwasserschutz, zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe, zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und zum Freiraum getroffen werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 erfolgte am 27. Juni 2019 und beinhaltet als Gesamtplan auch die Planungsabsicht, Festlegungen zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung zu treffen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

Die Aufforderung der ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen, Aufschluss über diejenigen von ihnen beabsichtigen oder bereits eingeleiteten Planungen und Maßnahmen sowie über deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die Planaufstellung bedeutsam sein können (§ 9 Abs. 1 Satz 2 ROG) ist anschließend mit Fristsetzung zum 29. Februar 2020 erfolgt.

Zudem hat die Regionalversammlung auf der Sitzung am 30. Januar 2020 mit Beschluss 01/05/01 die Aufstellung eines Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ einstimmig beschlossen.

Der Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde auf der Sitzung der Regionalversammlung am 02. April 2020 mit Beschluss 02/04/01 gebilligt.

Die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens und die öffentliche Auslegung der Unterlagen des Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ einschließlich Umweltbericht wurden auf der Sitzung der Regionalversammlung mit Beschluss 02/04/02 am 02. April 2020 beschlossen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) hat mit Bescheid vom 23. November 2020 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 29. Oktober 2020 beschlossene Satzung über den Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ genehmigt. Der Sachliche Teilregionalplan ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten.

Die Stadt Zossen ist in der Festlegungskarte des sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionaler Schwerpunkte“ als Mittelzentrum gem. den Zielen 3.6 Abs. 1 und 2 des LEP HR definiert.

In den Vorbehaltsgebieten Siedlung kommt der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.

**Dem Planvorhaben stehen keine regionalplanerischen Belange entgegen.**



### 3.2 Landschaftsrahmenplan

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

- Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche

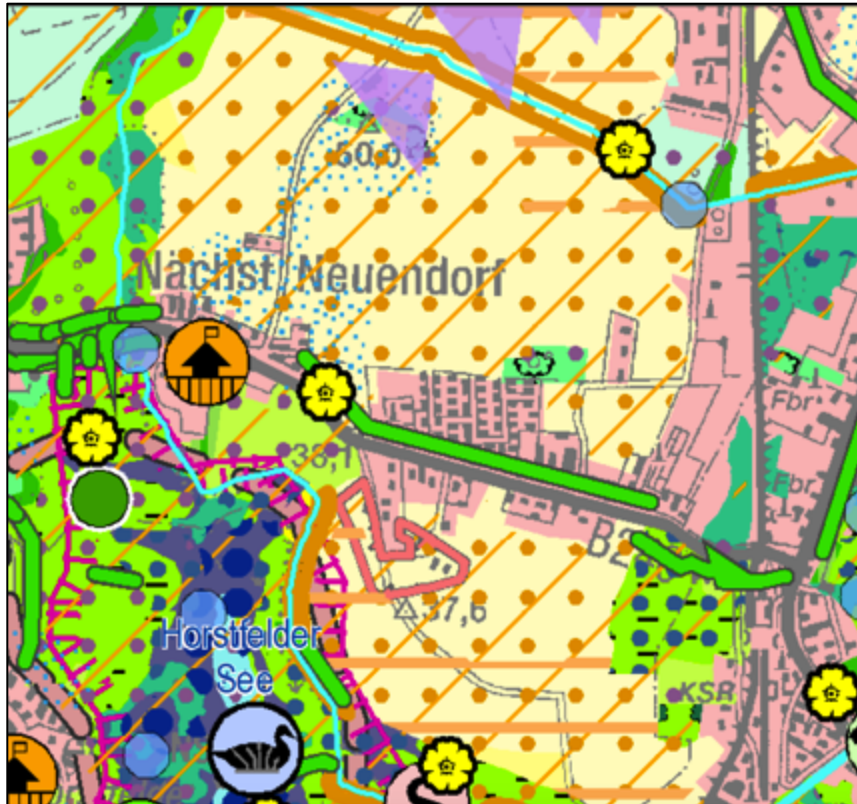


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplanrahmenplan

Nach § 10 Abs. 1 BNatSchG werden die überörtlichen konkreten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Bereiche eines Landes im Landschaftsprogramm oder für Teile des Landes in Landschaftsrahmenpläne dargestellt. Aufgrund, dass das Entwicklungsziel des Landschaftsrahmenplanes den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche“ vorsieht, ist ein Widerspruch zum Landschaftsrahmenplan nicht zu erkennen.

### 3.3 Flächennutzungsplan

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

- Wohnbaufläche

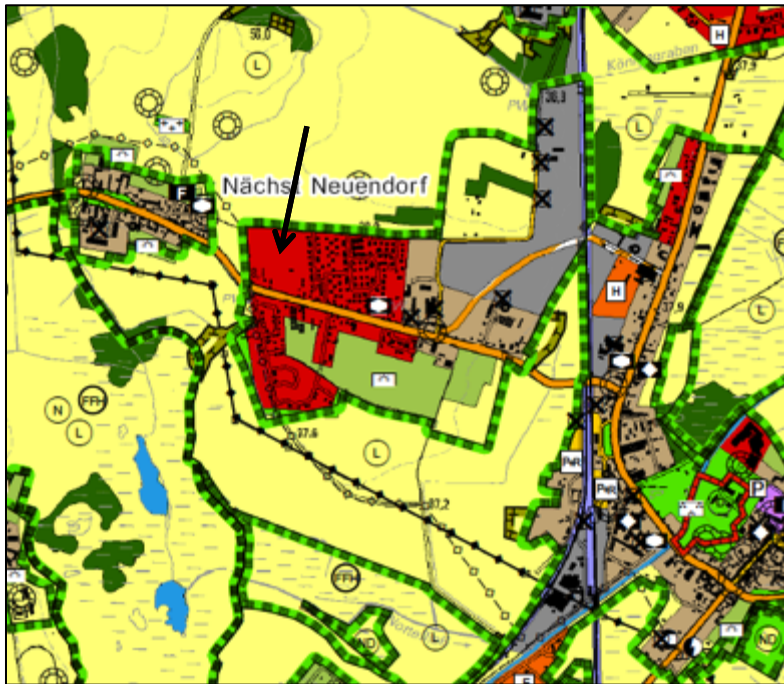


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

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

### 3.4 Landschaftsplan

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

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Wohnflächen sowie als Erweiterungsflächen von Wohnbauflächen dar.

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

Insgesamt bewertet der Landschaftsplan der Stadt Zossen den zukünftigen Eingriff als ausgleichbar.

Zusätzlich schlägt der Landschaftsplan auch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor, die den Eingriff in den Naturhaushalt bzw. das Landschaftsbild (Schutzgüter) mindern und somit den Kompensationsbedarf innerhalb der Bebauungsplanebene reduzieren können.

Vermeidung/Minderung:

- Anpassung entsprechend der Zugriffsverbote des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z.B. Bauzeitenregelung),
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß,
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge,
- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. in Versickerungsmulden.

Ausgleich/Ersatz:

- Rücknahme von ungenutzten Flächenversiegelungen,
- Durchgrünung innerhalb des Wohngebietes,
- Pflanzung von Heckenstrukturen als Übergang zur offenen Feldflur entlang der neuen Siedlungskante.

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

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

### **3.6 Trinkwasserschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

### **3.7 Überschwemmungsgebiete**

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

### **3.8 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind weder Bau- noch Bodendenkmale nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) bekannt. Dies wurde mit dem Schreiben des brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 08.06.2020 bestätigt.

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

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

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

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Nächst Neuendorfer Landstraße“ sind vorhandene Einzelbäume und Baumgruppe vorhanden. Demnach ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming (BaumSchVO TF) zu berücksichtigen.

Nach der Biotopkartierung befinden sich drei Solitäräume, welche gem. der BaumSchVO TF geschützt sind. Dabei handelt es sich um folgende drei Solitäräume (heimische Baumarten) im Plangebiet:

- Winterlinde, 3-stämmig, Ø 30 cm, mit Nistkasten
- Spitzahorn, Ø 30 cm (Schadstufe 1)
- alter Apfelbaum, Ø 25 cm

Durch die Schaffung des Baurechts der zukünftigen Planstraße wird der Solitärbaum Spitzahorn erheblich beeinträchtigt (Verlust).

Der Bebauungsplan bereitet in Verbindung mit dem dazugehörigen Umweltbericht einen entsprechenden Ersatz vor.

Auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden mit einer textlichen Festsetzung insgesamt 17 Bäume festgesetzt. Davon werden 14 Bäume für den Ausgleich des Schutzgutes Boden angerechnet. Die anderen 3 Bäume sind für den Verlust des Spitzahorns anzurechnen (vgl. Umweltbericht).

### **3.10 Beschreibung und Zielsetzung der Ersatzmaßnahme auf dem Flurstück 163 der Flur 1 in der Gemarkung Nächst Neuendorf**

#### Beschreibung und Zielsetzung:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde auf dem Flurstück 163 der Flur 1 Gemarkung Nächst Neuendorf, eine Neuanlage von Gehölzpflanzungen als Lebensraum für Gebüschbrüter auf einem ehemaligen Ackerstandort zwischen beiden Siedlungsteilen von Nächst Neuendorf, angelegt.

Der Streifen ist zwischen 5,7 und 8 m breit und dient auch als Ortsrandeingrünung.

Anlage: Anpflanzung heimischer Gehölzarten - davon rd. 10 % Bäume bis 10 m Höhe – als Dreieckspflanzung: Reihenabstand 1,5 m, Pflanzabstand 1,0 m. Pflanzqualität: verpfl. Str. 60-100 cm hoch. Arten: Besenginster (*Cytisus scoparius*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Heckenrose (*Rosa corymbifera*), Hundsrose (*Rosa canina* agg.), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Weissdorn (*Crataegus monogyna*).

Die Neuanlage von Gehölzpflanzungen wurde im Zuge der Baumaßnahme Sportforum Zossen-Dabendorf als naturschutzfachliche Ersatzmaßnahme durchgeführt.

### **3.11 Immissionsschutz**

Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden mit Ihrer Stellungnahme vom 29.06.2020 darauf hingewiesen, dass eine Beurteilung des Immissionsschutzes entweder gutachterlicher oder nachvollziehbar, verbal-argumentativ, durchzuführen ist.

Aufgrund, dass das LfU auch eine zwingende Notwendigkeit mit dem Umgang des Immissionsschutzes und die Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse erachtet, wurde ein schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Nächst Neuendorfer Landstraße“ erstellt.

Das schalltechnische Gutachten wurde von der GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR (03.03.2021) angefertigt.



Das Gutachten hat sich dabei mit den Lärmwirkungen auf schutzbedürftige Bereiche im Plangebiet auseinander gesetzt. Im vorliegenden Fall wurde die Verkehrslärmbelastung aus der Nächst Neuendorfer Landstraße (B246) im Plangebiet festgestellt und bewertet. Lärmwirkungen aus dem Plangebiet selbst auf benachbarte Flächen sind nicht gegeben.

Der Bebauungsplan legt großflächig gegliederte Allgemeine Wohngebiete und öffentliche Verkehrsflächen fest. Formal wird die Bebauungsplanung als Angebotsplanung ohne konkreten Objektbezug vorgenommen. Die eigentliche Maßnahmenumsetzung wird in der nachgeordneten Objektplanungsebene vorgenommen. Dabei können objektbezogene Schallschutzlösungen in ihrer Wirkung gegenüber Verkehrslärm angerechnet werden, beispielsweise schallabschattende Wirkung auf Grund von Gebäudeanordnungen.

Auf schutzbedürftige Planbereiche können im Allgemeinen verschiedene Lärmquellen einwirken. Das sind die Lärmarten Verkehrslärm, Fluglärm, Gewerbelärm und Sport- bzw. Freizeitlärm. Jede Lärmart hat ihre eigene Berechnungs- und Bewertungsvorschrift und ist hinsichtlich der Einhaltung von Werten mehr oder weniger verpflichtend. Insofern werden Richtwerte, Orientierungspunkte und Grenzwerte vorgeschrieben.

Eine Summenbetrachtung aller Lärmarten ist in Deutschland formal-rechtlich derzeit noch ausgeschlossen. Insofern erfolgt auch keine Summenpegelbetrachtung im Vergleich mit Anforderungen bei Einwirkung mehrerer Lärmarten.

Auf den zu beurteilenden Planbereich wirkt ausschließlich die Lärmart Verkehrslärm.

### **Anforderungen:**

#### **Straßenverkehrslärm nach DIN 18005**

Für die höchstzulässige Einwirkung von Straßenverkehr in städtebaulichen Wohngebietslagen gelten die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005. Unter Pkt. 1.1 des Beiblattes 1 werden nachstehende Orientierungswerte genannt:

ORW Tag 55 dB(A)

ORW Nacht 45 dB(A)

ORW: Orientierungswert

#### **Straßenverkehrslärm nach 16. BImSchV**

Für den Neubau von Straßen und Parkplätzen gelten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Unter § 2 der Verordnung werden nachstehende Immissionsgrenzwerte für Wohngebietslagen genannt:

GRW Tag 59 dB(A)

GRW Nacht 49 dB(A)

GRW : Grenzwert

### **Schutzziele für das Plangebiet:**

Der Bebauungsplan legt nachstehende bauliche Nutzungen fest:

- Flächen für Wohnungsbau (allgemeine Wohngebietsflächen WA)

Für diese Zweckbestimmung werden angemessen die nachstehenden Schutzziele definiert:

- Schutzziel nach DIN 18005 /4/: Verkehrslärm Tag/Nacht → Beurteilungspegel 55/45 dB

### **Wirkungen auf das B-Plangebiet:**

Als maßgebliche Berechnungsvorschrift wird die Richtlinie für Lärmschutz an Straßen - RLS-19 herangezogen.

Die Beurteilung des Verkehrslärms aus öffentlichen Straßen stellt auf einen Mittelungspegel und auf einen Beurteilungszeitraum von 8/16 Stunden im Nacht-/Tageszeitraum ab. Zuschläge für besondere Lästigkeitswirkungen vergibt das Verfahren im Vergleich zur TA Lärm nicht.

### **Eingangsdaten für schalltechnische Berechnungen:**

Die Eingangsdaten für die Verkehrslärmberechnungen wurden aus der vorliegenden Straßenverkehrsprognose 2030 entnommen und entsprechend RLS 19 eingeführt. In den zur Verfügung stehenden Grundlagen ist nicht immer die Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke DTV im Verhältnis zur DTVw (Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke werktags) angegeben. Diese für die schalltechnische Untersuchung ungenügende objektspezifische Datengrundlage verlangt den hier vorgenommenen konservativen Ansatz der Gleichstellung von DTVw gleich DTV.

Für die Aufteilung des aus der Straßenverkehrsprognose 2030 entnommenen Lkw-Anteils (p<sub>ges</sub>) auf die Fahrzeuggruppen nach RLS-19 (Lkw1, Lkw2) werden die Standardwerte der RLS19 für Bundesstraßen genutzt. Die Untersuchung zum Verkehrslärm wird für die Nächst Neuendorfer Landstraße vorgenommen.

- Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke: DTV = 5000 KFZ/24 Std., p<sub>ges</sub> = 8 %
- Durchschnittliche stündliche Verkehrsstärke: mT = 287,5 KFZ/Std. / mN = 50 KFZ/Std.
- Lkw-Anteil tags, nachts
  - Lkw1: p1T,N = 2,4 % / 2,8 %
  - Lkw2: p2T,N = 5,6 % / 5,2 %
- zulässige Höchstgeschwindigkeit: v = 50 km/h innerorts
- Straßendeckschichtkorrektur: DSD = 0 dB (Asphalt)
- Längsneigungskorrektur für g = 0 %: DLN = 0 dB

### **Bewertung:**

Die Verkehrslärmimmissionen überschreiten im Plangebiet die städtebaulichen Orientierungswerte. Eine Überschreitung des Orientierungswertes Tag liegt bis maximal 1/3 der Tiefe der Planfläche vor. Im Nacht-zeitraum ist die Situation analog zu bewerten. Die Überschreitungsgröße liegt bei maximal 6 dB im Erwartungsbereich einer möglichen straßennahen Baugrenze für den Tageszeitraum und bei maximal 9 dB im Nachtzeitraum.

### **Hinweise zur Abwägung:**

Die Berechnung stellt fest, dass im Plangebiet Orientierungswerte nach DIN 18005 im Tageszeitraum und im Nachtzeitraum teilweise überschritten sind. Zur Lösung des gegebenen Nutzungskonfliktes werden nachstehende Ansätze als Abwägungsgrundlage dargestellt:

1. Die prognostizierte Straßenverkehrslärmsituation überschreitet weder im Tageszeitraum noch im Nachtzeitraum die Schwelle einer Gesundheitsgefährdung. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird hier in Anlehnung an die Lärmsanierungsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzrichtlinien 97 in Höhe von 70/60 dB(A) tags/nachts gewählt. Auch die derzeit in der Lärmaktionsplanung angewendeten Prüfwerte von 65/55 dB(A) im Tag-/ Nachtzeitraum zur Bewertung einer Gesundheitsgefährdung bei dauerhafter Lärmeinwirkung bleiben unterschritten.
2. Die prognostizierte Straßenverkehrslärmsituation erreicht mit Ausnahme der unmittelbaren Straßenrandbebauung keine Größe, die den Aufenthalt im Freien in Außenwohnbereichen oder in baulich verbundenen Außenwohnbereichen stark

beeinträchtigen kann. Das Schutzziel "Aufenthalt im Freien" wird hier bei  $\leq 59$  dB(A) tagsüber in Anlehnung an die 16. BImSchV gesehen.

Die festgestellte Straßenverkehrslärmsituation im Tageszeitraum erzeugt keine grundsätzliche Konfliktsituation bezüglich der Schutzziele im Außenbereich. Abwägungshandlungen sollten sich aber mit dieser Situation auseinandersetzen.

3. Die festgestellte Straßenverkehrslärmsituation nachts liegt in einem Abwägungsbereich zwischen städtebaulichen Orientierungswerten nach DIN 18005, hier nachts 45 dB(A) und der hier angenommenen Grenze der Gesundheitsgefährdung in Höhe von nachts 60 dB(A) bzw. tags zwischen 55 dB(A) und 70 dB(A). Zur Lösung der Konfliktsituation werden nachstehende Abwägungshandlungen gesehen:

3.1 Die Prüfung von primären Stufen der Abwägungskaskade wird im Sinne einer wirtschaftlichen und verhältnismäßigen Planung und einer ressourcenschonenden Flächennutzung hier nicht geboten sein. Dazu gehören:

#### 3.1.1 Trennungsgrundsatz

Trennung von lärmintensiven und lärmsensiblen Nutzungen (Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG)

⇒ Ein Ausweichen auf entferntere Flächen ist nicht möglich auf Grund des Vorhabens einer inneren Gebietsverdichtung.

#### 3.1.2 Lärmrobuster Städtebau

Herstellung eines lärmrobusten Städtebaus

⇒ Die Planung einer Riegelbebauung (geschlossene Bauweise bzw. Anordnung von Haupt- und Nebengebäuden als Riegel bei abweichender Bauweise) ist auf Grund der städtebaulich gewünschten offenen Bauweise (Einzelhäuser mit Grenzabständen ohne Zwang zum Füllen der Baulücken mit Nebengebäuden oder Mauern) nicht möglich.

⇒ Gegenüber der Verkehrslärmbelastung optimierte Grundrisslösungen (schutzbedürftiger Räume auf straßenabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen) werden empfohlen.

#### 3.1.3 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Bei der Wahl notwendiger Lärmschutzmaßnahmen ist aktiven Maßnahmen an der Straße grundsätzlich den Vorrang zu geben. Die Umsetzung der aktiven Maßnahmen ist grundsätzlich möglich durch:

⇒ lärmindernde Fahrbahnbeläge

⇒ Lärmschutzwall

⇒ Lärmschutzwand

Welche Maßnahmen an der Straße umgesetzt werden können, hängt von den örtlichen Gegebenheiten (z.B. Topographie, straßennahe Bebauung) ab. Nicht immer ist es möglich, nur mit aktiven Maßnahmen die Einhaltung der Orientierungswerte zu gewährleisten. Eine Ausnahme ist dann gerechtfertigt, wenn die Kosten der Lärmschutzmaßnahme außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck stehen würden (vgl. § 41 Abs. 2 BImSchG), einer aktiven Maßnahme landschafts-gestalterischen und städtebaulichen Gesichtspunkten entgegenstehen oder die Umsetzung technisch nicht möglich ist.

Um eine objektive Beurteilung und einen Vergleich verschiedener Lärmschutzvarianten zu erhalten, ist eine Beurteilung nach einer reinen Kosten-Nutzen-Analyse ungeeignet. Insofern ist die Bildung des Verhältnisses zwischen den Kosten für aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich, da die Kosten für passive Lärmschutzmaßnahmen nicht zur Beurteilung des Verhältnisses der Kosten zum Schutzzweck im Sinne des § 41 BImSchG herangezogen werden können. Auf entsprechende Untersuchungen mit Monetarisierung des Schallschutzzwecks wurde verzichtet. Eine derartige Analyse ist ohne konkreten Grundrissbezug auch nicht möglich.

Im Ergebnis der Berechnungen ist für das Plangebiet zunächst eine sogenannte Vollschutzvariante zur Einhaltung aller Orientierungswerte zu dimensionieren. Sofern diese Variante aus technischen, wirtschaftlichen oder ökologischen Gründen nicht umsetzbar ist, sind ausgehend von der Vollschutzvariante weitere geeignete Lärmschutzvarianten zu ermitteln.

Eine mögliche Teilschutzvariante wird ebenfalls dargestellt mit dem Ziel, zumindest den Erdgeschossbereich der zukünftigen Bebauung aktiv zu schützen.

### **Vollschutzvariante**

Eine Vollschutzvariante wird annähernd erreicht durch ein ca. 5 m hohes aktives Lärmschutzbauwerk (Lärmschutzwand).

Eine durchgeführte Kostenschätzung beläuft sich auf  $90 \text{ m} \times 5 \text{ m} = 450 \text{ m}^2 \times 400 \text{ €/m}^2$  (180.000,- € brutto).

### **Teilschutzvariante**

Eine Teilschutzvariante wird annähernd erreicht durch ein 3,5 m hohes aktives Lärmschutzbauwerk (Lärmschutzwand).

Eine durchgeführte Kostenschätzung beläuft sich auf  $90 \text{ m} \times 3,5 \text{ m} = 225 \text{ m}^2 \times 400 \text{ €/m}^2$  (90.000,- € brutto)

### **Wertung:**

Eine vollständige Einhaltung der Orientierungswerte auf der Planfläche ist in beiden Schutzvarianten u.a. deshalb nicht möglich, weil entsprechende Überstandslängen der Lärmschutzwand auf Grund der inneren Erschließung und einer notwendigen Bebauung fremder Grundstücke technisch nicht möglich ist. Wir gehen davon aus, dass der zuvor genannte Sachverhalt, die hohen Baukosten und städtebauliche Gründe das Abwägungsergebnis in der Form bestimmen werden, dass der Verkehrslärmkonflikt über passive Schallschutzmaßnahmen gelöst wird. Auf Grund der geometrisch bedingten ungenügenden akustischen Schirmwirkung einer Lärmschutzwand wird eine aktive Schallschutzmaßnahme nicht empfohlen.

Die Bewertung zum Schallschutz bezieht sich u.a. auch auf ein Schutzziel "Aufenthalt im Freien" für Außenwohnbereiche (Loggien, Balkone, Terrassen) von  $L_{r,Tag} \leq 59 \text{ dB}$  in Anlehnung an die 16. BImSchV. Dieses Schutzziel wird im Allgemeinen Wohngebiet an der südlichen Baugrenze zur B246 nur lokal und geringfügig überschritten. Diese marginale Überschreitung hat keine gesundheitlichen Risiken zur Folge und erzeugt keine subjektive Auffälligkeit bezogen auf das angenommene Schutzziel. Aus gutachterlicher Sicht erzwingt diese Verkehrslärmsituation keine Festsetzung, die eine Planung von Außenwohnbereichen nicht zulässt.



## **Festsetzungsvorschläge für den B-Plan:**

### Textvorschlag 1

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung baulicher Anlagen im Plangebiet die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume Mindestwerte zum Schallschutz aufweisen.

Die Mindestwerte zum Schallschutz beziehen sich auf einzuhaltende bewertete Gesamtbau Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,ges}$ ), die nach der Norm 4109 (2018) "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und Teil 2:

"Rechnerische Nachweise" raumartabhängig zu berechnen sind:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches;
$L_a$	der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01

Grundlage der bauakustischen Auslegung sind im Zuge der Objektplanung zu berechnende maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  nach DIN 4109-2 (2018), "Schallschutz im Hochbau". Die für die Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  erforderlichen Beurteilungspegel  $L_r$  können aus dem schalltechnischen Gutachten vom 01.03.2021 entnommen werden, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

### Textvorschlag 2

Ausnahmsweise kann ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel  $L_a$ , als er sich durch die Anwendung von Textvorschlag 1 ergibt, für die Berechnung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile zugrunde gelegt werden, wenn dieser im Baugenehmigungsverfahren (z.B. durch entsprechende Gebäudeanordnung) nachgewiesen wird oder die im schalltechnischen Gutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

### Textvorschlag 3

Die passiven Schallschutzmaßnahmen sind mit dem Lüftungskonzept abzustimmen.

Dabei ist eine freie Fensterlüftung in Schlafräumen in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln  $> 45 \text{ dB(A)}$  nicht mehr möglich.

Das schalltechnische Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Mit der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 30.11.2021 bestehen zum Gutachten keine fachlichen Einwände. Lediglich der Textvorschlag 3 konnte von der zuständigen Behörde nicht gefolgt werden. In der gängigen Praxis im Land Brandenburg sind schallgedämmte Lüfter erst ab einem nächtlichen Beurteilungspegel  $\geq 50 \text{ dB(A)}$  zwingend erforderlich. Aus diesem Grund ist entsprechend dem Textvorschlag 1 wie folgt zu ergänzen: [...] In allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln  $> 50 \text{ dB(A)}$  sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern sicherzustellen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_a$ ) sind aus den

ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens Gutachten zum Bebauungsplan "Nächst Neuendorfer Landstraße" vom 03.03.2021, Bericht Nr. 21-001-J der Firma GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. [...] " Der Textvorschlag 3 ist unter Berücksichtigung des vorgenannten Formulierungsbeispiels entbehrlich.

### 3.12 Altlasten

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

### 3.13 Flächen für Wald

Waldflächen nach dem LWaldG sind nicht betroffen.

### 3.14 Benachbarte Bebauungspläne

Östlich des Plangebietes befinden sich auf einer Gesamfläche von ca. 9 ha zwei Vorhabenbezogene Bebauungspläne (VEP Feldstraße I und II).

Der VEP Feldstraße I ist am 23.07.1993 und der VEP Feldstraße II ist am 08.08.1996 in Kraft getreten. Des Weiteren erfolgten für den VEP Feldstraße II bereits 2.Änderungen.

Ziel der Bebauungspläne war es, ein Wohnsiedlung (Allgemeine Wohngebiete) mit Einzel- bzw. Doppelhäuser sowie Reihenhäuser in offener Bauweise zu schaffen.

Beeinträchtigungen sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nächst Neuendorfer Landstraße“ zu den eben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nicht zu erwarten. Denn auch der hier in Rede stehende Bebauungsplan bereitet ein Allgemeines Wohngebiet vor.

### 3.15 Artenschutz

Für den Bebauungsplan wurde der Artenschutz auf folgende Artengruppen untersucht:

- Zauneidechsen: mit 4 Begehungen (April, Mai, Juni und August 2020)
- Brutvogelerfassung mit 5 Begehungen (2x April, 2 x Mai und 1x Juni 2020)

#### Reptilien (Zauneidechsen):

Die Kartierung erfolgte an insgesamt vier Tagen im Zeitraum von April bis August. Im Fokus der Untersuchung stand die Zauneidechse (*Lacerta agilis*), es wurde aber auch auf Vorkommen anderer Reptilienarten geachtet.

Im Rahmen der Erfassung waren trotz intensiver Nachsuche **keine Nachweise** auf Zauneidechsen festgestellt worden.

Die faunistische Untersuchung der Art Zauneidechse ist der Begründung als Anlage beigefügt.

#### Brutvogel-Vorkommen:

Im UG kommen 16 Brutvogelarten vor. Unter ihnen befinden sich acht Spezies, die gemäß BEZZEL (1985, 1993) bevorzugt auf höheren Bäumen und in deren Höhlen nisten (vgl. Kap. 3). Hierzu gehören die Ringeltaube (*C. palumbus*), die Türkentaube (*S. decaocto*), die Blaumeise (*P. caeruleus*), der Buchfink (*F. coelebs*) sowie der Girlitz (*S. serinus*). Ihnen gesellen sich im Gebüsch brütende Spezies, wie die Amsel (*T. merula*), die Mönchs- und Klappergrasmücke (*S. atricapilla*, *S. curruca*) und der Bluthänfling (*A. cannabina*), hinzu. In Form der Bachstelze (*M. alba*), des

Hausrotschwanzes (*Ph. ochruros*) und des Feldsperlings (*P. montanus*) sind im UG Vögel präsent, die in Gebäude-Nischen nisten. Mit Ausnahme des Hausrotschwanzes entfallen ihre Vorkommen ausschließlich auf den in die avifaunistische Begutachtung einbezogenen Teil der Wohnsiedlung am „Ernst- Henecke-Ring“. Letzterer ist damit einziger Brutvogel im Vorhabengebiet. Dort zog er seinen

Nachwuchs in einer Nische des leerstehenden Einfamilienhauses auf. All diese wertgebenden Brutvögel zählen zu den *mittelhäufigen, häufigen und sehr häufigen* Spezies (RYS LAVY et al. 2012).

Mit Ausnahme des im Bestand *gefährdeten* Bluthänflings (**RL3**; MÄDLOW et al. 2008) gelten sie gemäß der Roten Liste der Vögel Brandenburgs als *nicht gefährdet*.

Letztendlich unterliegt daher auch keine der im UG vorkommenden Vogelart dem besonderen Schutz seitens der Vogelschutzrichtlinie der europäischen Union (Richtlinie 2009/147/EG).

Fazit: Vorhabenbedingt wird den Vögeln ein keineswegs unerheblicher Teil ihres innerörtlichen Nahrungshabitates verloren gehen. Sollte das Entwicklungsgebiet mit einer Wohnsiedlung bebaut werden, wäre selbige daher hinreichend zu durchgrünen.

Hierdurch ließe sich ein strukturreicher Lebensraum für Vögel initiieren, der an dem der Eigenheimsiedlung „Ernst-Henecke-Ring“ anbindet.

Die Brutvogel-Erfassung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

## II. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

### 4 Planinhalt

#### 4.1 Intention der Planung

Das Plangebiet soll als Wohngebiet festgelegt werden. Dabei sollen Vorrangig Einfamilienhäuser entstehen, auch Doppelhäuser sollen möglich sein.

Angedacht sind Baugrundstücke zu schaffen, die eine Mindestbaugrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> aufweisen sollen.

Des Weiteren ist für den südlichen Bereich des Plangebietes eine Bauweisen-Variante dargestellt, die eine Kindertagesstätte widerspiegeln soll. Eine Kindertagesstätte ist in einem Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig. Daher bedarf es auch keine gesonderte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Eine solche Anlage muss jedoch immer gebietsverträglich sein. Die Darstellung des Plankonzeptes ist nur eine Variante. Der Bebauungsplan soll demnach auch weiterhin das Angebot für weitere Baugrundstücke für Ein- bzw. Doppelhäuser (Wohnnutzungen) ermöglichen. Um jedoch für eine Kindertagesstätte ein entsprechendes Angebot zu schaffen, bedarf es etwas großzügigere Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise.

Dies entspricht auch der örtlichen städtebaulichen Situation. Durch das Vorhaben soll eine Abrundung des Siedlungsgebietes erreicht werden.

Insgesamt handelt es sich um eine Arrondierung an den Rändern von bebauten Ortsteilen.

Um auch eine gewisse Durchgrünung zu erreichen sollen entlang der geplanten Erschließungsstraße Bäume angepflanzt werden. In der nachfolgenden Abbildung ist die Konzeption Stand März 2021 dargestellt (maßstabslos):



Abb. 4: konzeptionelle Intention mit Erschließung

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

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung von Wohnbauflächen (Angebotsplanung). Dabei ist das Planungsziel ein Allgemeines Wohngebiet und eine entsprechende Erschließungsstraße innerhalb des Geltungsbereiches festzusetzen.

Auch die Belange des Naturschutzes sind zu berücksichtigen, insbesondere ist der Landschaftsplan der Stadt Zossen heranzuziehen. Die Betrachtung der naturschutzfachlichen Belange der Vermeidung, Minimierung und Kompensation voraussichtlicher Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Ferner soll auch mit dem Grund und Boden sowie der Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme sparsam und schonenden umgegangen werden (gem. § 1a Abs. 2 BauGB). Aus diesem Grund sollte der Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, beispielsweise bei Errichtung von Stellplätzen und Zuwegungen, in Betracht gezogen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich auf den vorhandenen Gebäudebestand orientieren und eine sinnvolle und nachhaltige städtebauliche Entwicklung erfahren (Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß).

Des Weiteren sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen.

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

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

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nächst Neuendorfer Landstraße“ im Ortsteil Nächst Neuendorf der Stadt Zossen werden Allgemeine Wohngebiete (WA I bis WA VI) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Insgesamt sind die ausgewiesenen WA I bis WA VI als ein Allgemeines Wohngebiet anzusehen.

Für die baulichen Entwicklungsflächen im Geltungsbereich sind innerhalb der Baugrenzen Gebäude zulässig, die den Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes gerecht werden. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Die allgemeine Zulässigkeit dieser Anlagen befreit sie allerdings nicht davon, dass sie gebietsverträglich sein müssen. Beispielsweise kommen als Anlagen für soziale Zwecke in allgemeinen Wohngebieten ein Kindergarten, eine Kindertagesstätte (einschließlich der Auswirkungen der Außenflächen) in Betracht.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind auch alle diejenigen Nebennutzungen zulässig, die mit der Wohnnutzung üblicherweise einhergehen und deren Auswirkungen entsprechend als sozialadäquat hinzunehmen sind. Das gilt insbesondere für Kinderspielplätze.

Anlagen die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Der Ausschluss ist daher begründet, dass zu einem ein hoher Flächenverbrauch für diese Anlagen bestehen würde, wie es bei Gartenbaubetrieben und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zu verzeichnen wäre. Zum anderen sind solche Anlagen für das Gebiet ungeeignet. Zum Beispiel nehmen

Tankstellen nicht nur große Flächen in Anspruch, sondern sind auch durch ihre Emissionswerte (Lärm, Schmutz, etc.) an dieser Stelle unter Berücksichtigung der benachbarten Wohnsiedlung ungünstig. Verwaltungsangelegenheiten für den Ortsteil Nächst Neuendorf werden in der Stadt Zossen durchgeführt und bedürfen daher keine besonderen Flächen im Geltungsbereich.

Durch die Festsetzungen Allgemeiner Wohngebiete werden die vorhandenen Nutzungen am Plangebiet beachtet. Zudem werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderung des kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt. Des Weiteren wird dem Ziel der Stadt Zossen (Entwicklung aus dem FNP) entsprochen.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

### **Größe der Baugrundstücke**

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

In den Allgemeinen Wohngebieten müssen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Durch die getroffene Festlegung wird sich an dem Bestand des benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP Feldstraße I) orientiert.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Gem. § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die GRZ an, wie viel Quadratmeter Grundfläche baulicher Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie gibt also das Verhältnis zwischen überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche an. In die Grundflächenzahl werden außer den Hauptanlagen auch alle anderen im Gebiet zulässigen baulichen Anlagen einbezogen. Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,3 fest.

Mit der Festsetzung wird sich überwiegend an den benachbarten Bebauungsplänen orientiert und die vorhandenen Grundflächen der Wohngebäude berücksichtigt. Darüber hinaus wird mit der Festlegung der GRZ von 0,3 auch den Empfehlungen des Landschaftsplans der Stadt Zossen – Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß – Bezug genommen.

In Verbindung mit einer Mindestfestsetzung der Baugrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> können für die Hauptanlagen eine max. Grundfläche von 180 m<sup>2</sup> (Beispiel 12m x 15m) angestrebt werden.

An dieser Stelle wird auch darauf hingewiesen, dass bei der Ermittlung der Grundfläche, die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind.

Die zulässige Grundfläche (hier GRZ von 0,3) darf durch die Grundflächen der eben genannten Anlagen bis zu 50 % von Hundert überschritten werden.



Für das Allgemeine Wohngebiet WA II kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bei der Errichtung von Anlagen für soziale Zwecke bis zu einer GRZ von 0,35 zugelassen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Der Bebauungsplan kann gem. § 16 Abs. 6 BauNVO nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorsehen.

Die Abweichung an dieser Stelle soll eine größere Flexibilität für eine mögliche Kindertagesstätte gewährleisten und in Verbindung mit der getroffenen Festlegung der Bauweise für das WA II (Länge der Gebäude über 50 m, siehe unten) ein entsprechendes Angebot schaffen.

### **Gesamthöhe baulicher Anlagen**

Zur Sicherung des Siedlungsbildes ist die Beschränkung der Firsthöhe erforderlich. Um der städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen werden für die jeweiligen allgemeinen Wohngebiete (WA) max. Höhenfestsetzungen getroffen. Die max. Höhenfestsetzungen ergeben sich aus den vorhandenen Geländehöhen der jeweiligen WA, aus Erfahrungswerten der Geschosshöhen von Einfamilienhäusern sowie aus den Bestandshöhen der umliegenden Gebäude (ca. 10 m). Das vorhandene Geländeniveau innerhalb des Geltungsbereiches ist gleichmäßig flach (im Durchschnitt 37.89 m ü DHHN2016). Um eine städtebauliche Flexibilität für die zukünftigen Bauherren zu schaffen, werden für alle Baugebiete eine max. FH von 48.20 m ü. DHHN2016 festgesetzt.

Mit dieser Höhenfestsetzung ist ein unterer Bezugspunkt nicht erforderlich.

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

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

### **Vollgeschosse**

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

Entlang der B246 „Nächst Neuendorfer Landstraße“ werden max. 3 Vollgeschosse festgesetzt (Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung). Die Höhe der baulichen Anlagen ändert sich jedoch nicht, so dass auch keine Beeinträchtigungen auf das Ortsbild Nächst Neuendorf zu erwarten sind.

Die drei Vollgeschosse entlang Nächst Neuendorfer Landstraße sind dahingehend zu begründen, dass für eine mögliche Kindertagesstätte eine höhere Raumnutzung erreicht werden kann. Zusätzlich kann im Zuge einer Errichtung solcher Anlage ein städtebaulicher Eingang (Gleichheit) zwischen das WA I und WA II zu den rückwärtigen Wohngebieten erreicht werden.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

### **5.4 Bauweise**

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

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

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

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

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

Nach dem § 22 BauNVO gilt für alle Hausformen der offenen Bauweise, dass die Gebäudelängen von 50 m nicht überschritten werden dürfen.

Um jedoch das Ortsbild weitestgehend Rechnung zu tragen und die angrenzenden Bebauungspläne zu berücksichtigen werden für die Allgemeinen Wohngebiete WA I, WA III bis WA VI eine abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude dürfen 15 m nicht überschreiten. In Kombination mit den planzeichnerischen Festsetzungen von Einzel- und Doppelhäuser wird einer Einfamilienhaussiedlung Rechnung getragen. Die Festlegung der max. Länge der Gebäude von 15 m trägt, wie oben bereits erwähnt, dem Ortsbild Rechnung, aber ermöglicht auch eine Flexibilität und Ausgestaltung der Hauptgebäude bezgl. der festgesetzten GRZ von 0,3.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA II wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wobei die Vorschriften der offenen Bauweise gelten mit folgender Abweichung: Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

Die Abweichung an dieser Stelle ist notwendig, um eine größere Flexibilität für eine mögliche Kindertagesstätte zu gewährleisten (Angebot).

Im Geltungsbereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Nach § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan Flächen festgesetzt werden, auf denen nur zwei dieser o.g. Hausformen zulässig sind. Mit dieser Festsetzung ist auch zugleich geregelt, dass die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Durch die getroffene Festlegung wird dem Ortsbild sowie den Empfehlungen des Landschaftsplanes der Stadt Zossen Rechnung getragen.

### **5.5 Straßenverkehrsfläche**

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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

Zusätzlich wird entlang der Geltungsbereichsgrenzen an der Nächst Neuendorfer Landstraße der Bezug zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hergestellt und folgendes festgesetzt:

Die Geltungsbereichsgrenzen zwischen den Punkten A und B sowie C und D sind zugleich Straßenbegrenzungslinien.

### **5.6 Grünflächen**

Im Bebauungsplan werden drei öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Gehölzpflanzungen I bis III“ festgesetzt.

Die Festsetzungen dienen den Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen bezüglich des Eingriffs in die Natur und Landschaft (insbesondere für die Schutzgüter Boden und Biotop). Darüber hinaus werden mit den Festsetzungen den Vorgaben des Landschaftsplans der Stadt Zossen (Durchgrünung des Wohngebietes) Rechnung getragen.

Eine entsprechende Erläuterung erfolgt in Verbindung mit den Anpflanzungsfestsetzungen im Kapitel 5.9.

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

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist, z.B. mit breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Durch die Festsetzung können die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gemindert werden (naturschutzfachliche Belange).

Ferner wird mit dem Grund und Boden sowie der Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme sparsam und schonend umgegangen (gem. § 1a Abs. 2 BauGB).

Des Weiteren kann mit dieser Festsetzung eine gewisse Durchgrünung des Wohngebietes gefördert werden.

### **5.8 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Aufgrund des Ergebnisses des beigefügten Schalltechnischen Gutachtens bedarf es eine Festlegung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG. Hierbei bedarf es eine Regelung zum Schutz vor dem Verkehrslärm (Nächst Neuendorfer Landstraße [B246]).

In Folge des Schalltechnischen Gutachtens überschreiten insbesondere die Referenz-Immissionsorte (RIO) 1 (tags 61 dB(A) / nachts 54 dB(A)) und 2 (tags 56 dB(A) / nachts 49 dB(A)) die Orientierungswerte der DIN 18005. RIO 3 hatte nur eine Überschreitung des Nachtwertes um 1 dB. Alle anderen gewählten RIO liegen unterhalb des Schwellenwertes der DIN 18005 (WA = tags 55 dB(A) / nachts 45 dB(A)).

Aus städtebaulicher Sicht bedarf es, zu mindestens eine Konkretisierung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen, für die Baugebiete WA 1 und WA 2 (entlang der B246).

Durch die Errichtung von baulichen Anlagen wird entlang der B246 durch die Entstehung der „ersten Reihe“ eine städtebauliche Abschirmung zu den rückwärtigen Baugrundstücken erzielt, so dass für alle anderen Baugebiete keine schädlichen Umwelteinwirkungen entstehen.

Unter Berücksichtigung der Textvorschläge des Schalltechnischen Gutachtens und der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 30.11.2021 sowie des Landkreises Teltow-Fläming (redaktionelle Anmerkungen) vom 01.12.2021, welche aus der Auswertungstabelle (siehe Anlage) entnommen werden können, wird folgendes textlich festgesetzt:

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bei Errichtung baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume Mindestwerte zum Schallschutz aufweisen. Die Mindestwerte zum Schallschutz beziehen sich auf einzuhaltende bewertete Gesamtbau-schall-dämm-Maße (erf. R'w,ges), die nach der Norm 4109 (2018) "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und Teil 2: "Rechnerische Nachweise" raumartabhängig zu berechnen sind:

$$R'w,ges = La - KRaumart$$

Dabei ist

KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliche Räume;

KRaumart = 35 dB für Büroräume und ähnliche Räume; La der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01

Grundlage der bauakustischen Auslegung sind im Zuge der Objektplanung zu berechnende maßgebliche Außenlärmpegel La nach DIN 4109-2 (2018), "Schallschutz im Hochbau". In allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern sicherzustellen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschnitznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens Gutachten zum Bebauungsplan "Nächst Neuendorfer Landstraße" vom 03.03.2021, Bericht Nr. 21-001-J der Firma GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Ausnahmsweise kann ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel La, als er sich durch die Anwendung der Festsetzung 7.1 ergibt, für die Berechnung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile zugrunde gelegt werden, wenn dieser im Baugenehmigungsverfahren (z.B. durch entsprechende Gebäudeanordnung) nachgewiesen wird oder die im schalltechnischen Gutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

## **5.9 Anpflanzen und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

1. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 17 Bäume mit einem Stammumfang von (Qualität Hochstamm 12 -14 cm), gemessen in 1,0 m Höhe und mit einem Mindestabstand von 20m zu pflanzen.

Hierzu werden die in der Artenliste I aufgeführten Arten empfohlen.

2. Innerhalb der Umgrenzung der Fläche A zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf einer Fläche von 535 m<sup>2</sup> 176 Sträuchern (Mindestgröße 60 bis 100 cm) in einer 3-reihigen Hecke zu pflanzen. Hierbei werden die Arten in der Artenliste II aufgeführten Arten empfohlen.
3. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Gehölzpflanzungen I“ sind auf einer Gesamtfläche von 1.050 m<sup>2</sup> heimische Gehölzarten anzupflanzen. Davon sind rd. 10 % Bäume bis 10 m Höhe als Dreieckspflanzung anzupflanzen. Reihenabstand 1,5m, Pflanzabstand 1,0 m. Die Pflanzqualität der verpfl. Sträucher beträgt: 60-100cm. Dabei sind die Arten der Artenliste II zu verwenden.  
Das Gleiche gilt für die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gehölzpflanzungen II" auf einer Gesamtfläche von 222 m<sup>2</sup> und "Gehölzpflanzungen III" auf einer Gesamtfläche von 151 m<sup>2</sup>. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölzpflanzungen II" ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten.
4. Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 -14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen. Hierzu werden die Arten in der Artenliste I aufgeführten Arten empfohlen.

Die Festsetzungen dienen den Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen bezüglich des Eingriffs in die Natur und Landschaft (insbesondere für die Schutzgüter Boden und Biotope). Darüber hinaus werden mit den Festsetzungen den Vorgaben des Landschaftsplans der Stadt Zossen (Durchgrünung des Wohngebietes) Rechnung getragen. Die Festsetzungen der Pflanzqualitäten, hier der Stammumfang und die Mindestgröße der Sträucher sind notwendig, um den Ausgleich des Naturhaushaltes (Natur und Landschaft) anzurechnen. Zudem wird sich an die Beschreibung und Zielsetzung der Ersatzmaßnahme auf dem Flurstück 163 der Flur 1 in der Gemarkung Nächst Neuendorf orientiert, welcher als Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzstrukturen IV“) mit einer Breite von 8m im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Die Neuanlage von Gehölzpflanzungen wurde im Zuge der Baumaßnahme Sportforum Zossen-Dabendorf als naturschutzfachliche Ersatzmaßnahme durchgeführt.

Beschreibung und Zielsetzung der Ersatzmaßnahme auf dem Flurstück 163 der Flur 1 in der Gemarkung Nächst Neuendorf:

Neuanlage von Gehölzpflanzungen als Lebensraum für Gebüschbrüter auf einem ehemaligen Ackerstandort zwischen beiden Siedlungsteilen von Nächst Neuendorf.

Der Streifen ist zwischen 5,7 und 8 m breit und dient auch als Ortsrandeingrünung.

Anlage: Anpflanzung heimischer Gehölzarten - davon rd. 10 % Bäume bis 10 m Höhe – als Dreieckspflanzung: Reihenabstand 1,5 m, Pflanzabstand 1,0 m. Pflanzqualität: verpfl. Str. 60-100 cm hoch. Arten: Besenginster (*Cytisus scoparius*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Heckenrose (*Rosa corymbifera*), Hundsrose (*Rosa canina* agg.), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Weissdorn (*Crataegus monogyna*).

Zusätzlich werden aufgrund ihrer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung zwei Solitärbäume (markante Winterlinde und alter Apfelbaum) erhalten und entsprechend festgesetzt. Die markante Winterlinde befindet sich innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA III und wird per Punktsignatur gem. PlanZV Nr. 13.2.2 festgesetzt. Der alte Apfelbaum befindet sich

innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzstrukturen II“ und wird per textliche Festsetzung erhalten.

### **5.10 Textliche Hinweise**

#### **Abstandsflächen**

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

(Geltende Fassung: BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 GVBl. I 2018, Nr. 39).

#### **Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

#### **Bauzeitenregelung**

Die Bauzeitregelung ist nicht im Zeitraum zwischen 01. März bis 30. September durchzuführen.

Gem. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es u.a. verboten, Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zusetzen oder zu beseitigen. Das gilt für alle Gehölze, unabhängig davon, ob sie durch die BaumSchVO TF oder eine gemeindliche Baumschutzsatzung geschützt sind oder nicht.

#### **Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen**

Innerhalb des B-Plangebietes sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen mit einer Tiefe bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze möglich.

Bohrungen darüber hinaus werden nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind möglich.

Innerhalb eines Wohngebietes ist es sinnvoll, unter Beachtung des geforderten Einsatzes von erneuerbaren Energien, den Hinweise zur Errichtung von Bohrungen für Erdwärmesonden bereits im Planverfahren aufzunehmen, wenn schon im Vorfeld ersichtlich ist, dass Tiefenbegrenzungen notwendig sind. Das ist hier der Fall.

Durch Erdsonden wird die physikalische Beschaffenheit des Grundwassers genutzt und verändert (Temperatur). Gemäß § 9, Abs. 2, Nr. 2 WHG gilt dies als Gewässerbenutzung. Außerdem sind Erdaufschlüsse (Bohrungen) gemäß § 49 WHG in Verbindung mit § 56 BbgWG anzeigepflichtig. Zur Vermeidung unnötiger Anträge bzw. Versagung geplanter Bohrtiefen und Festlegung von Tiefenbegrenzungen sollte der o.g. Hinweis zur Errichtung von Wärmepumpen bereits im B-Planverfahren als Hinweis übernommen werden. Durch die Tiefenbegrenzung erhöhen sich eventuell Bohrungsanzahl und dementsprechend der Kosten-aufwand. Somit können Bauwillige bereits frühzeitig reagieren.

Die festgelegte Tiefenbegrenzung ergibt sich aufgrund der vorherrschenden Boden- und Grundwasser-beschaffenheit und der Vielzahl der zu errichtenden Wohnhäuser mit möglichen Wärmepumpenanlagen und Bohrungen. Mit dieser Festlegung wird insbesondere die Vereisung des Grundwassers im Plangebiet verhindert, da sich Bohrungen untereinander dann nicht beeinflussen können.

Außerdem wird sichergestellt, dass auf jeder Parzelle die Möglichkeit besteht, Bohrungen für Sonden, auch für Mehrfamilienhäuser, zu errichten und bei maximaler Auslastung an Sonden keine Gefahr für das Grundwasser durch die Vielzahl der Bohrungen entsteht.

#### **Alleen (§ 17 BbgNatSchAG)**

Entlang der Nächst Neuendorfer Landstraße befindet sich ein Alleebestand. Gem. § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG dürfen Alleebäume nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachteilig beeinträchtigt werden.



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

**Artenliste I, Bäume**

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

**Artenliste II, Sträucher**

Besenginster	(Cytisus scoparius)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus),
Haselnuss	(Corylus avellana),
Heckenrose	(Rosa corymbifera),
Hundsrose	(Rosa canina agg.),
Schlehe	(Prunus spinosa),
Schneeball	(Viburnum opulus),
Weinrose	(Rosa rubiginosa),
Wildbirne	(Pyrus pyraister),
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Weisdorn	(Crataegus monogyna).

**6 Flächenbilanz**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen weisen folgende Flächengrößen auf:

Tab 2.: Flächenbilanz

Gebiete bzw. Fläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
<b>Allgemeine Wohngebiete</b>	<b>20.196</b>	<b>76,9</b>
WA I	815	3,1
WA II	2.376	9,0
WA III	1.718	6,5
WA IV	7.856	29,9
WA V	6.091	23,1
WA VI	1.340	5,3
GRZ 0,3 (+ 50 % Überschreitung)	6.058,8 (+3.029,4)	23,0 (+ 11,5)
nicht überbaubar	11.107,8	42,4
Ausnahme WA II für Anlagen sozialer Zwecke GRZ bis zu 0,35 (+ 50 % Überschreitung) BERECHNUNG GRZ + 0,05 (+ 50 %)	118,8 (+ 59,4)	0,5 (+ 0,25)
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	<b>3.733</b>	<b>14,2</b>
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>2.328</b>	<b>8,9</b>
Mit der Zweckbestimmung „Gehölzpflanzungen I“	1.050	4,0
Mit der Zweckbestimmung „Gehölzpflanzungen II“	222	0,8
Mit der Zweckbestimmung „Gehölzpflanzungen III“	151	0,6
Mit der Zweckbestimmung „Gehölzpflanzungen IV“	905	3,5
<b>Gesamt</b>	<b>26.257</b>	<b>100</b>

### III. UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN

#### 7 Einleitung

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

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

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

Das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Gebiet soll seiner vorgesehenen Nutzung zugeführt werden. Dieses Bedarf eine weiterführende Planung wie hier in Form eines Bebauungsplanes.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein Angebot an Wohnraum zu schaffen. Demnach soll ein Angebot für Baugrundstücke zum Wohnen und Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 2 BauNVO geschaffen werden, die eine Baugrundstücksgröße von ca. 600 bis 800 m<sup>2</sup> aufweisen.

#### 7.2 Art und Umfang des Vorhabens

Die Art und der Umfang (das Maß) der baulichen Nutzung sind dem Kapitel 5.1 und 5.2 zu entnehmen. An dieser Stelle sei nur erwähnt, dass durch den Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete sowie eine öffentliche Straßenverkehrsfläche und Grünflächen festgesetzt werden.

#### 7.3 Bedarf an Grund und Boden

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

Durch die getroffene Festsetzung einer GRZ von 0,3, + die 50 % Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO und der vorgesehenen Verkehrsfläche, wird durch den Bebauungsplan eine **maximale Versiegelung von 12.821,2 m<sup>2</sup>** vorbereitet.

Tab 3.: Maximale Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches

Gebiete bzw. Fläche	Fläche in m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete (WA)	20.196
<b>GRZ von 0,3</b>	<b>6.058,8</b>
<b>+ 50 % Überschreitung</b>	<b>3.029,4</b>
<i>Ausnahme WA II für Anlagen sozialer Zwecke GRZ bis zu 0,35 (+ 50 % Überschreitung)</i> <b>BERECHNUNG GRZ + 0,05 (+ 50 %)</b>	<b>118,8 (+ 59,4)</b>
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>3.733</b>
<b>Maximale Versiegelung</b>	<b>12.999,4</b>

Nach der Biotopkartierung vom 10.03.2021 sind im Plangebiet ca. 1.344 m<sup>2</sup> bereits versiegelt. Zusätzlich sind noch die Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen, welche im Zuge von Abrissarbeiten ehemaliger Ruinen entstanden, zu berücksichtigen (216 m<sup>2</sup> anthropogen beeinflusst). Insgesamt sind demnach im Sinne der „vorhandenen Versiegelung“ 1.560 m<sup>2</sup> zur möglichen maximalen Versiegelung abzuziehen.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen und der vorhandenen Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird eine **zusätzliche Neuversiegelung von 11.439,4 m<sup>2</sup>** vorbereitet.

#### 7.4 Erneuerbare Energien und Energieeffizienz

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

Hinsichtlich des Einsatzes regenerativer Energien werden seitens des Bebauungsplanes bezüglich des Bereiches der Wohnnutzungen keine einschränkenden Vorgaben gemacht.

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

Für das Verfahren des Bebauungsplanes „Nächst Neuendorfer Landstraße“ ist die Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)<sup>3</sup> und dem Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechtes, dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)<sup>4</sup> zu beachten. Wenn demnach durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über deren Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Nach dem Baugesetzbuch sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Tiere, Pflanzen, Boden/Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

<sup>3</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in seiner aktuellsten Fassung

<sup>4</sup> Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz), in seiner aktuellen Fassung

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

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

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich westlich des Ortes Nächst Neuendorf und wird nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Zossen südlich und östlich durch Wohnbauflächen und westlich sowie nördlich durch Flächen für die Landwirtschaft begrenzt. Demnach wird dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG Rechnung getragen. Auch die Tatsache, dass der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Zossen das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche ausweist, kann hier von keinem Konflikt des Trennungsgrundsatzes ausgegangen werden.

Jedoch liegen durch die südlich angrenzende Bundesstraße B 246 „Nächst Neuendorfer Landstraße“ Immissionskonflikte durch den Verkehrslärm vor.

#### Verkehrslärm

Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden mit Ihrer Stellungnahme vom 29.06.2020 darauf hingewiesen, dass eine Beurteilung des Immissionsschutzes entweder gutachterlicher oder nachvollziehbar, verbal-argumentativ, durchzuführen ist.

Aufgrund, dass das LfU auch eine zwingende Notwendigkeit mit dem Umgang des Immissionsschutzes und die Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse erachtet, wurde ein schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Nächst Neuendorfer Landstraße“ erstellt.

---

<sup>5</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG in der derzeitigen Fassung)

Das schalltechnische Gutachten wurde von der GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR (03.03.2021) angefertigt und ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Das Gutachten hat sich dabei mit den Lärmwirkungen auf schutzbedürftige Bereiche im Plangebiet auseinander gesetzt. Im vorliegenden Fall wurde die Verkehrslärmbelastung aus der Nächst Neuendorfer Landstraße (B246) im Plangebiet festgestellt und bewertet. Lärmwirkungen aus dem Plangebiet selbst auf benachbarte Flächen sind nicht gegeben.

Der Bebauungsplan legt großflächig gegliederte Allgemeine Wohngebiete und öffentliche Verkehrsflächen fest. Formal wird die Bebauungsplanung als Angebotsplanung ohne konkreten Objektbezug vorgenommen. Die eigentliche Maßnahmenumsetzung wird in der nachgeordneten Objektplanungsebene vorgenommen. Dabei können objektbezogene Schallschutzlösungen in ihrer Wirkung gegenüber Verkehrslärm angerechnet werden, beispielsweise schallabschattende Wirkung auf Grund von Gebäudeanordnungen.

Auf schutzbedürftige Planbereiche können im Allgemeinen verschiedene Lärmquellen einwirken. Das sind die Lärmarten Verkehrslärm, Fluglärm, Gewerbelärm und Sport- bzw. Freizeitlärm. Jede Lärmart hat ihre eigene Berechnungs- und Bewertungsvorschrift und ist hinsichtlich der Einhaltung von Werten mehr oder weniger verpflichtend. Insofern werden Richtwerte, Orientierungspunkte und Grenzwerte vorgeschrieben.

Eine Summenbetrachtung aller Lärmarten ist in Deutschland formal-rechtlich derzeit noch ausgeschlossen. Insofern erfolgt auch keine Summenpegelbetrachtung im Vergleich mit Anforderungen bei Einwirkung mehrerer Lärmarten.

Auf den zu beurteilenden Planbereich wirkt ausschließlich die Lärmart Verkehrslärm.

### **Anforderungen:**

#### **Straßenverkehrslärm nach DIN 18005**

Für die höchstzulässige Einwirkung von Straßenverkehr in städtebaulichen Wohngebietslagen gelten die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005. Unter Pkt. 1.1 des Beiblattes 1 werden nachstehende Orientierungswerte genannt:

ORW Tag 55 dB(A)

ORW Nacht 45 dB(A)

ORW: Orientierungswert

#### **Straßenverkehrslärm nach 16. BImSchV**

Für den Neubau von Straßen und Parkplätzen gelten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Unter § 2 der Verordnung werden nachstehende Immissionsgrenzwerte für Wohngebietslagen genannt:

GRW Tag 59 dB(A)

GRW Nacht 49 dB(A)

GRW : Grenzwert

### **Schutzziele für das Plangebiet:**

Der Bebauungsplan legt nachstehende bauliche Nutzungen fest:

- Flächen für Wohnungsbau (allgemeine Wohngebietsflächen WA)

Für diese Zweckbestimmung werden angemessen die nachstehenden Schutzziele definiert:

- Schutzziel nach DIN 18005 /4/: Verkehrslärm Tag/Nacht → Beurteilungspegel 55/45 dB

### **Wirkungen auf das B-Plangebiet:**

Als maßgebliche Berechnungsvorschrift wird die Richtlinie für Lärmschutz an Straßen - RLS-19 herangezogen.

Die Beurteilung des Verkehrslärms aus öffentlichen Straßen stellt auf einen Mittelungspegel und auf einen Beurteilungszeitraum von 8/16 Stunden im Nacht-/Tageszeitraum ab. Zuschläge für besondere Lästigkeitswirkungen vergibt das Verfahren im Vergleich zur TA Lärm nicht.

### **Eingangsdaten für schalltechnische Berechnungen:**

Die Eingangsdaten für die Verkehrslärmberechnungen wurden aus der vorliegenden Straßenverkehrsprognose 2030 entnommen und entsprechend RLS 19 eingeführt. In den zur Verfügung stehenden Grundlagen ist nicht immer die Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke DTV im Verhältnis zur DTVw (Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke werktags) angegeben. Diese für die schalltechnische Untersuchung ungenügende objektspezifische Datengrundlage verlangt den hier vorgenommenen konservativen Ansatz der Gleichstellung von DTVw gleich DTV.

Für die Aufteilung des aus der Straßenverkehrsprognose 2030 entnommenen Lkw-Anteils (p<sub>ges</sub>) auf die Fahrzeuggruppen nach RLS-19 (Lkw1, Lkw2) werden die Standardwerte der RLS19 für Bundesstraßen genutzt. Die Untersuchung zum Verkehrslärm wird für die Nächst Neuendorfer Landstraße vorgenommen.

- Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke: DTV = 5000 KFZ/24 Std., p<sub>ges</sub> = 8 %
- Durchschnittliche stündliche Verkehrsstärke: mT = 287,5 KFZ/Std. / mN = 50 KFZ/Std.
- Lkw-Anteil tags, nachts
  - Lkw1: p1T,N = 2,4 % / 2,8 %
  - Lkw2: p2T,N = 5,6 % / 5,2 %
- zulässige Höchstgeschwindigkeit: v = 50 km/h innerorts
- Straßendeckschichtkorrektur: DSD = 0 dB (Asphalt)
- Längsneigungskorrektur für g = 0 %: DLN = 0 dB

### **Bewertung:**

Die Verkehrslärmimmissionen überschreiten im Plangebiet die städtebaulichen Orientierungswerte. Eine Überschreitung des Orientierungswertes Tag liegt bis maximal 1/3 der Tiefe der Planfläche vor. Im Nacht-zeitraum ist die Situation analog zu bewerten. Die Überschreitungsgröße liegt bei maximal 6 dB im Erwartungsbereich einer möglichen straßennahen Baugrenze für den Tageszeitraum und bei maximal 9 dB im Nachtzeitraum.

Im **BBodSchG**<sup>6</sup> als Rahmengesetz des Bodenschutzes sind die Ziele in § 1 vorangestellt. Danach ist Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Gemäß § 1a Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) (Bodenschutzklausel) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte

<sup>6</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG), in der derzeitigen Fassung



Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

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

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

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

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

Neben den bereits beschriebenen fachgesetzlichen und fachplanerischen Zielen des Umweltschutzes wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet nicht in einem nach **BbgWG**<sup>7</sup> festgesetzten Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiet befindet.

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

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

#### **8.1.1 Schutzgut Mensch**

##### **Beschreibung**

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

Wie oben bereits genannt, bestehen Immissionskonflikte durch die vorhandene Bundesstraße B 246 „Nächst Neuendorfer Landstraße.“

Die Verkehrslärmimmissionen überschreiten im südlichen Plangebietsbereich die städtebaulichen Orientierungswerte. Eine Überschreitung des Orientierungswertes Tag liegt bis maximal 1/3 der Tiefe der Planfläche vor. Im Nachtzeitraum ist die Situation analog zu bewerten. Die Überschreitunggröße liegt bei maximal 6 dB im Erwartungsbereich einer möglichen straßennahen Baugrenze für den Tageszeitraum und bei maximal 9 dB im Nachtzeitraum.

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

Das Flurstück 163 der Flur 1 in der Gemarkung Nächst Neuendorf ist im stadteigenen Besitz und wird aktuell als Spielplatz (Spielwiese) genutzt, allerdings befinden sich auf diesem Grundstück keine Spielgeräte.

Die anderen Flächen des Geltungsbereiches befinden sich im privaten Eigentum und sind nicht zugänglich. Die Flächen liegen brach.

Des Weiteren ist anzumerken, dass östlich des Plangebietes bereits eine Wohnsiedlung auf einer Fläche von ca. 9 ha durch 2 vorhabenbezogene Bebauungspläne (VEP) entwickelt wurde.

---

<sup>7</sup> Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der aktuellen Fassung

Ziel der Bebauungspläne war es, eine Wohnsiedlung (Allgemeine Wohngebiete) mit Einzel- bzw. Doppelhäuser sowie Reihenhäuser in offener Bauweise zu schaffen.

Die Wohnsiedlung dient dem Menschen ebenfalls als Erholungsfunktion in Form der Wohnqualitäten (Wohnen, Nutzungsgärten, Rückzugsräume).

### **Bewertung**

Die Beurteilung erfolgt nach der Wohnumfeldfunktion, der Freizeitinfrastruktur und der möglichen Erholungsfunktion. Durch die Lage des Plangebietes und dessen aktuelle Nutzung ist die Freizeit- und Erholungseignung sowie durch die vorhandenen Lärmbelastungen durch die B 246 „Nächst Neuendorfer Landstraße“ für das Schutzgut Mensch als gering einzustufen.

Die benachbarte Wohnsiedlung ist mit ihren Qualitäten, wie der Wohn-, Erholungs- und Rückzugsfunktion, für das Schutzgut Mensch als hoch einzustufen.

### **8.1.2 Schutzgut Boden/Fläche**

#### **Beschreibung**

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

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

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

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

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

Nach der digitalen Bodenübersichtskarte BÜK 300 des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR) stehen im Plangebiet als Bodenform überwiegend Kalkgleye und Kalkhumusgleye vorherrschend aus carbonatischem Flusssand über Flusssand und gering verbereitet aus carbonatischem Flusssand über Wiesenmergel an (vgl. Abb. 8).

Dies bestätigt auch die Kartendarstellung „Schutzgut Boden“ des Landschaftsplans der Stadt Zossen (Kalkgleye und Kalkhumusgleye; carbonatischer Sand).

Teilweise sind innerhalb des Plangebietes die Bodenfunktionen bereits durch Versiegelung beeinträchtigt (1.560 m<sup>2</sup>).

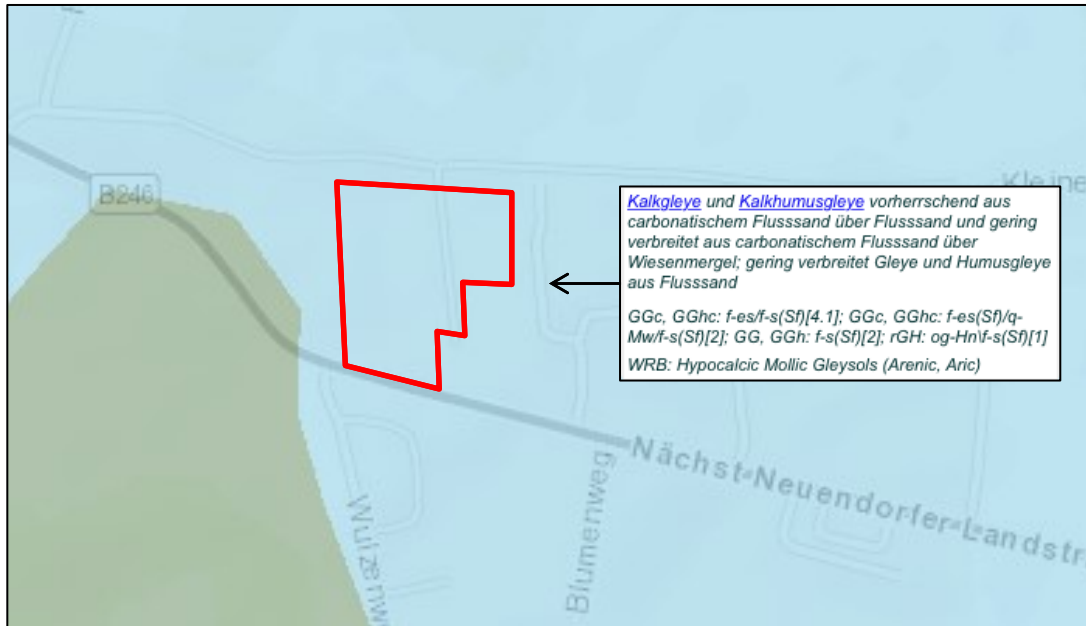


Abb. 5: Auszug BÜK 300 (Plangebiet = rotumrandet)  
Datengrundlage: LBGR Brandenburg, 2018

### Bewertung

Das Schutzgut Boden ist innerhalb des Geltungsbereiches durch die anthropogene Nutzung bereits beeinträchtigt (Verfestigung des Bodens). Insgesamt sind im Plangebiet ca. 1.560 m<sup>2</sup> versiegelt. So sind die Lebensraumfunktionen, die Grundwasserneubildungsrate und die Erosionsschutzgefahr des Bodens an dieser Stelle nicht mehr vorhanden.

Die vorhandene Bodenformen Kalkgleye und Kalkhumusgleye mit dem Ausgangssubstrat carbonatischer Sand weisen eine geringe Wasserspeicherkapazität auf, vorherrschend ist ein hoher Grundwasserstand vorzufinden. Die Wasserdurchlässigkeit ist hoch.

Wegen der hohen Wasserdurchlässigkeit ist eine erhöhte Grundwasserneubildungsrate gegeben.

Des Weiteren ist anzumerken, dass grundwasserbeeinflusste Böden stark durch Grundwasserabsenkung gefährdet (Humusmineralisierung) sind.

Es besteht die Gefahr, dass durch die Grundwasserbelastung durch Auswaschung von Nähr- und Schadstoffen, entwässerte Gleye bei unzureichender Bodenbedeckung winderosionsanfällig sind.

Die Bodenfunktionen werden als mittel eingestuft.

### 8.1.3 Schutzgut Wasser

#### Beschreibung

Am Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Bezugnehmend auf die hydrologischen Karten des LBGR ist im Plangebiet eine organogen, schluffig tonige Bedeckung vorhanden. Zugleich liegt die Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes bei größer 3 bis 10 m. Es besteht ein geringer Schutz des Grundwassers. Das Rückhaltevermögen ist als gering zu beurteilen. Die Verweildauer des Sickerwassers liegt bei mehreren Monaten bis zu 3 Jahren.

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

## **Bewertung**

Die Grundwasserneubildungsrate ist von Faktoren, wie Jahresniederschlagssumme, Verdunstung, Bodenart, Grundwasserflurabstand, Versiegelungsgrad und der Vegetation abhängig. Aber auch die Sickerwasserrate spielt für die Grundwasserneubildung eine entscheidende Rolle. Nach der hydrologischen Karte des LBGR ist das Rückhaltevermögen als gering einzustufen. Die Verweildauer des Sickerwassers kann von mehreren Monaten bis zu 3 Jahren betragen. Aufgrund der Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes liegt im Plangebiet eine hohe Grundwassergefährdung vor. Auch die Teilkarte 12 „Teilblatt Nord“ des Landschaftsrahmenplans stellt das Plangebiet ebenfalls eine hohe Grundwassergefährdung dar. Danach liegt der Flurabstand bei  $\leq 2$  m, kann aber auch bis 5 m schwanken.

Aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse aus Flusssand sowie dem Grundwasserverhältnis (Flurabstand  $\leq 2$  m, kann aber auch bis 5 m schwanken) ist eine unkomplizierte Aufnahme des Niederschlagswassers gegeben.

Nach dem Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011 (ABl./11, [Nr. 46], S. 2035) zur „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung“ kann die Ersteinschätzung zur Versickerung des Niederschlagswassers anhand der Karte „Retentionsflächen Überschwemmung“ der leistungsfähigen Entscheidungshilfe des Fachinformationssystems Boden im Internetangebot des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg unter <http://www.geo.brandenburg.de/boden>. vorgenommen werden.

Im Rundschreiben heißt es:

*„Zur Versickerung des Niederschlagswassers kommen die Gebiete mit grüner und lila Signatur in der Regel nicht in Frage.“*

Das Plangebiet befindet sich nach Fachinformationssystem Boden des Internetangebotes innerhalb von überwiegend vergleyte Böden mit teilweisem Retentionspotenzial (meist in spätpleistozänen Sedimenten). Die eben beschriebene Retentionsfläche ist mit einer blauer Signatur im Fachgeportal dargestellt.

Daraus ist abzuleiten, dass der betroffene Boden versickerungsfähig für Niederschlagswasser ist.

Aufgrund der Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Boden werden die Funktionen des Schutzgutes Wassers ebenfalls als mittel bewertet.

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

Das Plangebiet und seine Umgebung befinden sich im Übergangsbereich vom atlantischen zum kontinentalen Klima. Die Gegebenheiten des Klimas entsprechen dem Brandenburgischen Großklima (subkontinental).

Der langjährige mittlere Jahresniederschlag der Stadt Zossen liegt bei ca. 546 mm. Die Jahresmitteltemperaturen liegen bei ca. 9,3°C. Für den Ortsteil Nächst Neuendorf können geringe Abweichungen nicht ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet liegt nach dem Landschaftsplanrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming in einem Kaltluftentstehungsgebiet mit Bezug zu Siedlungsbereichen.

## Bewertung

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

### 8.1.5 Schutzgut Biotope und Arten

#### Biotope:

#### Beschreibung/Bewertung

Für das Plangebiet erfolgte am 10.03.2021 eine Feldaufnahme. Die Klassifizierung der Biotoptypen richtet sich nach den Vorgaben der Biotopkartierung Brandenburg<sup>8</sup>. Der entsprechende Biotopplan ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Tab 4.: Zusammenfassende Darstellung der Biotoptypen

Naturschutzfachliche Bedeutung		Biotoptyp			
Stufe	Wesentliche Merkmale	Zahlen-code	Bezeichnung	Lokalisierung (soweit zweckmäßig)	Schutz-status
sehr hoch	Straßenbäume entlang an der B 246	07141	Alleen	südliches Plangebiet (außerhalb)	§§
hoch	Winterlinde, 3-stämmig, Ø 30 cm, mit Nistkasten	071511	markanter Solitärbaum, heimische Baumarten	Plangebiet	
	Spitzahorn, Ø 30 cm	071521	sonstige Solitärbäume, heimische Baumarten	östliches Plangebiet	
	alter Apfelbaum, Ø 25 cm	071521	sonstige Solitärbäume, heimische Baumarten	östliches Plangebiet	
mittel	Baumgruppe aus vier mehrstämmige Spitzahornbäume, Ø 10 – 20 cm, entlang des vorhandenen Grundstücksgrenzes	0715312	Einschichtige Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter	südlicher Randbereich des Plangebietes	
	kleine Baumgruppe aus zwei mehrstämmigen Spitzahornbäumen, Ø 20 cm, an der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 159	0715312	Einschichtige Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter	nördlicher Randbereich des Plangebiet	
	Baumgruppe aus sechs mehrstämmigen Spitzahornbäumen, Ø 5 – 20 cm, an der südlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 787	0715313	Einschichtige Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend Jungbestände	südöstlicher Randbereich des Plangebiet	
	von Quecken beherrschte Pionierengesellschaft	03221	Quecken-Pionierfluren	nordwestliches Plangebiet	
	dichte Bestände von Landreitgras im Übergang zu den angrenzenden Quecken-Pionierfluren	03210	Landreitgrasfluren	zentrales Plangebiet	
	geschlossene Bestände an	03240	Zwei- und mehrjährige	zentrales Plangebiet	

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

Naturschutzfachliche Bedeutung		Biotoptyp			
Stufe	Wesentliche Merkmale	Zahlen-code	Bezeichnung	Lokalisierung (soweit zweckmäßig)	Schutz-status
	zwei – und mehrjährige Staudenfluren unterschiedlicher Pflanzengesellschaften		ruderales Staudenfluren		
	aufgegebene Grünlandfläche, überwiegend von Gräsern dominiert	051322	Grünlandbrachen frischer Standorte, artenarm	südliches Plangebiet	
	regelmäßig gemähte Rasenfläche des Spielplatzes	05160	Zierrasen /Scherrasen	östliches Plangebiet	
	angepflanzte 3 m breite Hecke aus Forsythie, Berberitze, Spiere, Hasel und Rose	07131	Hecken und Windschutzstreifen ohne Überschirmung	östliches Plangebiet	
	lückige Gehölzhecke entlang des nördlichen Zaunes aus Holunder, Pflaume, Ahorn und Totholzablagerungen	07131	Hecken und Windschutzstreifen ohne Überschirmung (Gehölzsukzession)	nördlicher Rand, außerhalb des Plangebietes	
gering	Gruben der zurückgebauten Gebäude ohne Bewuchs	12720	Aufschüttungen und Abgrabungen	zentrales Plangebiet	
	Kleine Feldstraße	12651	Unbefestigter Weg	nördlich, außerhalb des Plangebietes	
	Mit Betonplatten befestigte Wegeflächen	12654	Versiegelter Weg	zentrales Plangebiet	
wertlos	Nächst Neuendorfer Landstraße (B 246)	12612	Straßen Asphaltdecken (außerhalb)	südlich, außerhalb des Plangebietes	
<b>Schutzstatus:</b>					
§ Geschützter Biotop nach § 18 BbgNatSchAG / § 30 BNatSchG					
§§ geschützt nach § 17 BbgNatSchAG					
() in bestimmten Ausbildungen geschützt					

Nach der Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wurden die Biotoptypen bewertet und Wertstufen zugeordnet. Es wurden dabei die folgenden Eignungskriterien zugrunde gelegt:

Biotopeignung „sehr hoch“ (Wertstufe 5)

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

Biotopeignung „hoch“ (Wertstufe 4)

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



Biotopeignung „mittel“ (Wertstufe 3)

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

Biotopeignung „gering“ (Wertstufe 2)

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

Biotopeignung „sehr gering“ (Wertstufe 1)

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

Entlang der Nächst Neuendorfer Landstraße (B 246) befindet sich eine geschützte Allee nach § 17 BbgNatSchAG (südlich und außerhalb des Plangebietes).

Als naturschutzfachlich „hoch“ bewertet werden die drei o.g. Solitärbäume (heimische Baumarten) im Plangebiet:

- Winterlinde, 3-stämmig, Ø 30 cm, mit Nistkasten
- Spitzahorn, Ø 30 cm (Schadstufe 1)
- alter Apfelbaum, Ø 25 cm

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes haben die betroffenen Biotope folgende Flächengröße:

Tab 5.: Flächengrößen der betroffenen Biotope (innerhalb des Geltungsbereichs)

Biotopcode		Biotopbezeichnung	Flächengröße
<b>Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren</b>			
RSC	03210	Landreitgrasfluren	1.557 m <sup>2</sup>
RSAE	03221	Quecken-Pionierfluren	2.218 m <sup>2</sup>
RSB	03240	Zwei- und mehrjährige ruderale Stauden- und Distelfluren	14.527 m <sup>2</sup>
<b>Gras- und Staudenfluren</b>			
GAMA	051322	Grünlandbrachen frischer Standorte, artenarm	3.773 m <sup>2</sup>
GZ	05160	Zierrasen / Scherrasen	2.305 m <sup>2</sup>
<b>Laubgebüsch, Feldgehölze, Alleen, Baumgruppen und Baumreihen</b>			
BHO	07131	Hecken und Windschutzstreifen ohne Überschildung	313 m <sup>2</sup>
<b>Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderbauflächen</b>			
OVVV	12654	Versiegelter Weg (Betonplatten)	1.344 m <sup>2</sup>
OAA	12720	Aufschüttungen und Abgrabungen	216 m <sup>2</sup>

Des Weiteren befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes eine Neuanlage von Gehölzpflanzungen, welche bei der Kartierung mit dem Biotopcode 07131 erfasst wurde. Die Neuanlage von Gehölzpflanzungen wurde im Zuge der Baumaßnahme Sportforum Zossen-Dabendorf als naturschutzfachliche Ersatzmaßnahme durchgeführt.

Beschreibung und Zielsetzung der Ersatzmaßnahme auf dem Flurstück 163 der Flur 1 in der Gemarkung Nächst Neuendorf:

Neuanlage von Gehölzpflanzungen als Lebensraum für Gebüschbrüter auf einem ehemaligen Ackerstandort zwischen beiden Siedlungsteilen von Nächst Neuendorf.

Der Streifen ist zwischen 5,7 und 8 m breit und dient auch als Ortsrandeingrünung.

Anlage: Anpflanzung heimischer Gehölzarten - davon rd. 10 % Bäume bis 10 m Höhe – als Dreieckspflanzung: Reihenabstand 1,5 m, Pflanzabstand 1,0 m. Pflanzqualität: verpfl. Str. 60-100 cm hoch. Arten: Besenginster (*Cytisus scoparius*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Heckenrose (*Rosa corymbifera*), Hundsrose (*Rosa canina* agg.), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Weissdorn (*Crataegus monogyna*).

**Arten:**

**Beschreibung**

Für den Bebauungsplan wurde der Artenschutz auf folgende Artengruppen untersucht:

- Zauneidechsen: mit 4 Begehungen (April, Mai, Juni und August 2020)
- Brutvogelerfassung mit 5 Begehungen (2x April, 2 x Mai und 1x Juni 2020)

Reptilien (Zauneidechsen):

Die Kartierung erfolgte an insgesamt vier Tagen im Zeitraum von April bis August. Im Fokus der Untersuchung stand die Zauneidechse (*Lacerta agilis*), es wurde aber auch auf Vorkommen anderer Reptilienarten geachtet.

Im Rahmen der Erfassung waren trotz intensiver Nachsuche **keine Nachweise** auf Zauneidechsen festgestellt worden.

Die faunistische Untersuchung der Art Zauneidechse ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Brutvogel-Vorkommen:

Im UG kommen 16 Brutvogelarten vor. Unter ihnen befinden sich acht Spezies, die gemäß BEZZEL (1985, 1993) bevorzugt auf höheren Bäumen und in deren Höhlen nisten (vgl. Kap. 3). Hierzu gehören die Ringeltaube (*C. palumbus*), die Türkentaube (*S. decaocto*), die Blaumeise (*P. caeruleus*), der Buchfink (*F. coelebs*) sowie der Girlitz (*S. serinus*). Ihnen gesellen sich im Gebüsch brütende Spezies, wie die Amsel (*T. merula*), die Mönchs- und Klappergrasmücke (*S. atricapilla*, *S. curruca*) und der Bluthänfling (*A. cannabina*), hinzu. In Form der Bachstelze (*M. alba*), des

Hausrotschwanzes (*Ph. ochruros*) und des Feldsperlings (*P. montanus*) sind im UG Vögel präsent, die in Gebäude-Nischen nisten. Mit Ausnahme des Hausrotschwanzes entfallen ihre Vorkommen ausschließlich auf den in die avifaunistische Begutachtung einbezogenen Teil der Wohnsiedlung am „Ernst- Henecke-Ring“. Letzterer ist damit einziger Brutvogel im Vorhabengebiet. Dort zog er seinen

Nachwuchs in einer Nische des leerstehenden Einfamilienhauses auf. All diese wertgebenden Brutvögel zählen zu den *mittelhäufigen, häufigen und sehr häufigen* Spezies (RYSILAVY et al. 2012).

Die Brutvogel-Erfassung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

**Bewertung**

Mit Ausnahme des im Bestand *gefährdeten* Bluthänflings (**RL3**; MÄDLOW et al. 2008) gelten sie gemäß der Roten Liste der Vögel Brandenburgs als *nicht gefährdet*.

Letztendlich unterliegt daher auch keine der im UG vorkommenden Vogelart dem besonderen Schutz seitens der Vogelschutzrichtlinie der europäischen Union (Richtlinie 2009/147/EG).

### **8.1.6 Schutzgut Landschaftsbild** **Beschreibung**

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

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

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

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

Die Strukturen des Plangebiets weisen zum einen „ungenutzte Flächen“ verschiedener Formen auf und zum anderen werden die betroffenen Flächen durch die Sichtbeziehungen der östlich angrenzenden Wohnbebauungen mit geprägt.

Nordwestlich des Plangebiets erstreckt sich die offene Landschaft, welche sich im Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ befindet.

### **Bewertung**

Die offenen und ebenen Flächen des Geltungsbereiches sind einseh- und erlebbar, bieten aber aufgrund ihrer Raumgestaltung, größtenteils geringe Naturnähe sowie fehlende Strukturvielfalt. Wie bereits beschrieben grenzt das Plangebiet an die östliche Wohnsiedlung an und wird durch diese im Orts- aber auch Landschaftsbild mit geprägt.

Insgesamt wird das Landschaftsbild als mittel eingestuft.

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

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

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

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz betroffen.

Lediglich nordwestlich wird das Plangebiet durch das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ tangiert.

Eine Beeinträchtigung ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht gegeben.

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

Die Flächen des Plangebiets werden zu Allgemeinen Wohngebieten entwickelt.

Die Planung sieht in den Allgemeinen Wohngebieten eine GRZ von 0,3 + 50 % Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vor. Zusätzlich werden Verkehrsflächen festgesetzt. Nach der nach der Biotopkartierung vom 10.03.2021 sind im Plangebiet ca. 1.344 m<sup>2</sup> bereits versiegelt. Zusätzlich sind noch die Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen, welche im Zuge von Abrissarbeiten ehemaliger Ruinen entstanden, zu berücksichtigen (216 m<sup>2</sup> anthropogen beeinflusst). Insgesamt sind demnach im Sinne der „vorhandenen Versiegelung“ 1.560 m<sup>2</sup> zur möglichen maximalen Versiegelung abzuziehen.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen und der vorhandenen Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird eine **zusätzliche Neuversiegelung von 11.261,2 m<sup>2</sup>** vorbereitet.

### **8.2.1 Schutzgut Mensch Baubedingte Beeinträchtigungen**

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

### **Anlagenbedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen**

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

Die Berechnung stellt fest, dass im Plangebiet Orientierungswerte nach DIN 18005 im Tageszeitraum und im Nachtzeitraum teilweise überschritten sind. Zur Lösung des gegebenen Nutzungskonfliktes werden nachstehende Ansätze als Abwägungsgrundlage dargestellt:

1. Die prognostizierte Straßenverkehrslärmsituation überschreitet weder im Tageszeitraum noch im Nachtzeitraum die Schwelle einer Gesundheitsgefährdung. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird hier in Anlehnung an die Lärmsanierungsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzrichtlinien 97 in Höhe von 70/60 dB(A) tags/nachts gewählt. Auch die derzeit in der Lärmaktionsplanung angewendeten Prüfwerte von 65/55 dB(A) im Tag-/ Nachtzeitraum zur Bewertung einer Gesundheitsgefährdung bei dauerhafter Lärmeinwirkung bleiben unterschritten.
2. Die prognostizierte Straßenverkehrslärmsituation erreicht mit Ausnahme der unmittelbaren Straßenrandbebauung keine Größe, die den Aufenthalt im Freien in Außenwohnbereichen oder in baulich verbundenen Außenwohnbereichen stark beeinträchtigen kann. Das Schutzziel "Aufenthalt im Freien" wird hier bei ≤ 59 dB(A) tagsüber in Anlehnung an die 16. BImSchV gesehen.

Die festgestellte Straßenverkehrslärmsituation im Tageszeitraum erzeugt keine grundsätzliche Konfliktsituation bezüglich der Schutzziele im Außenbereich. Abwägungshandlungen sollten sich aber mit dieser Situation auseinandersetzen.

3. Die festgestellte Straßenverkehrslärmsituation nachts liegt in einem Abwägungsbereich zwischen städtebaulichen Orientierungswerten nach DIN 18005, hier nachts 45 dB(A) und der hier angenommenen Grenze der Gesundheitsgefährdung in Höhe von nachts 60 dB(A) bzw. tags zwischen 55 dB(A) und 70 dB(A). Zur Lösung der Konfliktsituation werden nachstehende Abwägungshandlungen gesehen:

3.1 Die Prüfung von primären Stufen der Abwägungskaskade wird im Sinne einer wirtschaftlichen und verhältnismäßigen Planung und einer ressourcenschonenden Flächennutzung hier nicht geboten sein. Dazu gehören:

#### 3.1.1 Trennungsgrundsatz

Trennung von lärmintensiven und lärmsensiblen Nutzungen (Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG)

⇒ Ein Ausweichen auf entferntere Flächen ist nicht möglich auf Grund des Vorhabens einer inneren Gebietsverdichtung.

#### 3.1.2 Lärmrobuster Städtebau

Herstellung eines lärmrobusten Städtebaus

⇒ Die Planung einer Riegelbebauung (geschlossene Bauweise bzw. Anordnung von Haupt- und Nebengebäuden als Riegel bei abweichender Bauweise) ist auf Grund der städtebaulich gewünschten offenen Bauweise (Einzelhäuser mit Grenzabständen ohne Zwang zum Füllen der Baulücken mit Nebengebäuden oder Mauern) nicht möglich.

⇒ Gegenüber der Verkehrslärmbelastung optimierte Grundrisslösungen (schutzbedürftiger Räume auf straßenabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen) werden empfohlen.

#### 3.1.3 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Bei der Wahl notwendiger Lärmschutzmaßnahmen ist aktiven Maßnahmen an der Straße grundsätzlich den Vorrang zu geben. Die Umsetzung der aktiven Maßnahmen ist grundsätzlich möglich durch:

⇒ lärmindernde Fahrbahnbeläge

⇒ Lärmschutzwall

⇒ Lärmschutzwand

Welche Maßnahmen an der Straße umgesetzt werden können, hängt von den örtlichen Gegebenheiten (z.B. Topographie, straßennahe Bebauung) ab. Nicht immer ist es möglich, nur mit aktiven Maßnahmen die Einhaltung der Orientierungswerte zu gewährleisten. Eine Ausnahme ist dann gerechtfertigt, wenn die Kosten der Lärmschutzmaßnahme außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck stehen würden (vgl. § 41 Abs. 2 BImSchG), einer aktiven Maßnahme landschafts-gestalterischen und städtebaulichen Gesichtspunkten entgegenstehen oder die Umsetzung technisch nicht möglich ist.

Um eine objektive Beurteilung und einen Vergleich verschiedener Lärmschutzvarianten zu erhalten, ist eine Beurteilung nach einer reinen Kosten-Nutzen-Analyse ungeeignet. Insofern ist die Bildung des Verhältnisses zwischen den Kosten für aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich, da die Kosten für passive Lärmschutzmaßnahmen nicht zur Beurteilung des Verhältnisses der Kosten zum Schutzzweck im Sinne des § 41

BlmSchG herangezogen werden können. Auf entsprechende Untersuchungen mit Monetarisierung des Schallschutzzwecks wurde verzichtet. Eine derartige Analyse ist ohne konkreten Grundrissbezug auch nicht möglich.

Im Ergebnis der Berechnungen ist für das Plangebiet zunächst eine sogenannte Vollschutzvariante zur Einhaltung aller Orientierungswerte zu dimensionieren. Sofern diese Variante aus technischen, wirtschaftlichen oder ökologischen Gründen nicht umsetzbar ist, sind ausgehend von der Vollschutzvariante weitere geeignete Lärmschutzvarianten zu ermitteln.

Eine mögliche Teilschutzvariante wird ebenfalls dargestellt mit dem Ziel, zumindest den Erdgeschossbereich der zukünftigen Bebauung aktiv zu schützen.

### **Vollschutzvariante**

Eine Vollschutzvariante wird annähernd erreicht durch ein ca. 5 m hohes aktives Lärmschutzbauwerk (Lärmschutzwand).

Eine durchgeführt Kostenschätzung beläuft sich auf  $90 \text{ m} \times 5 \text{ m} = 450 \text{ m}^2 \times 400 \text{ €/m}^2$  (180.000,- € brutto).

### **Teilschutzvariante**

Eine Teilschutzvariante wird annähernd erreicht durch ein 3,5 m hohes aktives Lärmschutzbauwerk (Lärmschutzwand).

Eine durchgeführt Kostenschätzung beläuft sich auf  $90 \text{ m} \times 3,5 \text{ m} = 225 \text{ m}^2 \times 400 \text{ €/m}^2$  (90.000,- € brutto)

### **Wertung:**

Eine vollständige Einhaltung der Orientierungswerte auf der Planfläche ist in beiden Schutzvarianten u.a. deshalb nicht möglich, weil entsprechende Überstandslängen der Lärmschutzwand auf Grund der inneren Erschließung und einer notwendigen Bebauung fremder Grundstücke technisch nicht möglich ist. Wir gehen davon aus, dass der zuvor genannte Sachverhalt, die hohen Baukosten und städtebauliche Gründe das Abwägungsergebnis in der Form bestimmen werden, dass der Verkehrslärmkonflikt über passive Schallschutzmaßnahmen gelöst wird. Auf Grund der geometrisch bedingten ungenügenden akustischen Schirmwirkung einer Lärmschutzwand wird eine aktive Schallschutz-maßnahme nicht empfohlen.

Die Bewertung zum Schallschutz bezieht sich u.a. auch auf ein Schutzziel "Aufenthalt im Freien" für Außenwohnbereiche (Loggien, Balkone, Terrassen) von  $L_{r,Tag} \leq 59 \text{ dB}$  in Anlehnung an die 16. BlmSchV. Dieses Schutzziel wird im Allgemeinen Wohngebiet an der südlichen Baugrenze zur B246 nur lokal und geringfügig überschritten. Diese marginale Überschreitung hat keine gesundheitlichen Risiken zur Folge und erzeugt keine subjektive Auffälligkeit bezogen auf das angenommene Schutzziel. Aus gutachterlicher Sicht erzwingt diese Verkehrslärmsituation keine Festsetzung, die eine Planung von Außenwohnbereichen nicht zulässt. Eine Entscheidung dazu wird den Abwägungshandlungen überlassen, möglicherweise auch mit dem Hinweis der Anwendung von baulichen Schutzmaßnahmen bei planerischer Einordnung einer derartigen Aufenthaltsfunktion in diesem Bereich.

## **Festsetzungsvorschläge für den B-Plan:**

### Textvorschlag 1

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung baulicher Anlagen im Plangebiet die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume Mindestwerte zum Schallschutz aufweisen.

Die Mindestwerte zum Schallschutz beziehen sich auf einzuhaltende bewertete Gesamtbau Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,ges}$ ), die nach der Norm 4109 (2018) "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und Teil 2:

"Rechnerische Nachweise" raumartabhängig zu berechnen sind:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches;
$L_a$	der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01

Grundlage der bauakustischen Auslegung sind im Zuge der Objektplanung zu berechnende maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  nach DIN 4109-2 (2018), "Schallschutz im Hochbau". Die für die Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  erforderlichen Beurteilungspegel  $L_r$  können aus dem schalltechnischen Gutachten vom 01.03.2021 entnommen werden, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

### Textvorschlag 2

Ausnahmsweise kann ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel  $L_a$ , als er sich durch die Anwendung von Textvorschlag 1 ergibt, für die Berechnung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile zugrunde gelegt werden, wenn dieser im Baugenehmigungsverfahren (z.B. durch entsprechende Gebäudeanordnung) nachgewiesen wird oder die im schalltechnischen Gutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

### Textvorschlag 3

Die passiven Schallschutzmaßnahmen sind mit dem Lüftungskonzept abzustimmen.

Dabei ist eine freie Fensterlüftung in Schlafräumen in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln  $> 45 \text{ dB(A)}$  nicht mehr möglich.

Unter Berücksichtigung der eben genannten städtebaulichen Maßnahmen, können erhebliche anlagen- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch ausgeschlossen werden.

## **8.2.2 Schutzgut Boden/Fläche Baubedingte Beeinträchtigungen**

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



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

### Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

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

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

Tab 6.: Bestand Versiegelung

Art der Fläche	Fläche in m <sup>2</sup>
Versiegelter Weg (Betonplatten) (gem. der Biotopkartierung)	1.344
Aufschüttungen und Abgrabungen im Zuge von Abrissarbeiten	216
<b>davon versiegelte Fläche insgesamt</b>	<b>1.560</b>

Tab 7.: Planung Versiegelung

Art der Fläche	Fläche in m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete (WA)	20.196
davon bebaubar mit einer GRZ von 0,3 (+ 50 %)	6.058,8 (+3.029,4)
<i>Ausnahme WA II für Anlagen sozialer Zwecke GRZ bis zu 0,35 (+ 50 % Überschreitung)</i> <i>BERECHNUNG GRZ + 0,05 (+ 50 %)</i>	118,8 (+ 59,4)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.733
<b>davon versiegelte Fläche insgesamt</b>	<b>12.999,4</b>

Abzüglich der vorhandenen Versiegelung ergibt sich die potenziell maximal mögliche Neuversiegelung von derzeit ca. **11.439,4 m<sup>2</sup>** (12.821,2 m<sup>2</sup> – 1.560 m<sup>2</sup>).

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

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

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

### Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

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

### **8.2.3 Schutzgut Wasser Baubedingte Beeinträchtigungen**

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

#### **Anlagenbedingte Beeinträchtigungen**

Funktional sind für das Schutzgut Wasser enge Beziehungen zum Schutzgut Boden vorhanden, da der Boden als Ort der Grundwasserneubildung direkt auf den Wasserhaushalt einwirkt. Im Bereich versiegelter und verdichteter Flächen ist grundlegend von einer Reduzierung der Infiltrationsrate des Niederschlagswassers auszugehen. Durch die Neuversiegelung kommt es zu einer Reduzierung versickerungsfähiger Oberflächen und damit zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung.

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

#### **Betriebsbedingte Beeinträchtigungen**

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

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

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

#### **Anlagenbedingte Beeinträchtigungen**

Die Versiegelung von bislang offenen Böden und die Häufung von Baumassen zieht immer auch eine Veränderung der klimatischen Verhältnisse (Luftfeuchte, -bewegung und -temperatur) nach sich. Aufgrund der siedlungsgeprägten Strukturen in der Umgebung des Plangebietes (vorhandene Wohnsiedlung) und der hohen Wahrscheinlichkeit, dass die nicht überbauten Flächen als Ziergarten der Wohnbebauungen genutzt werden, ist von keiner Verschlechterung der mikroklimatischen und lufthygienischen Situation auszugehen.

#### **Betriebsbedingte Beeinträchtigungen**

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

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

Hinsichtlich des Einsatzes regenerativer Energien werden seitens des Bebauungsplanes keine einschränkenden Vorgaben gemacht. So kann unter anderem auch sichergestellt

werden, dass Maßnahmen in der nachfolgenden Planungsebene (hier Baugenehmigungsverfahren), die dem Schutzgut Klima/Luft aber auch dem Klimaschutz, zu Gute kommen, berücksichtigt werden können.

### 8.2.5 Schutzgut Biotope und Arten Baubedingte Beeinträchtigungen

#### Biotope:

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

#### Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

#### Biotope:

Durch das Bauvorhaben kommt es durch die Schaffung der Wohngebiete und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu erheblichen Beeinträchtigungen und Verlusten von Biotoptypen, welche mindestens unter naturschutzfachlicher Sicht als „mittel“ eingestuft wurden. Dies sind folgende:

Tab 8.: Verlust von Biotoptypen

<b>Biotoptypcode</b>	<b>Biotoptypbezeichnung</b>	<b>Flächengröße</b>
03210	Verlust von Landreitgrasfluren	1.557 m <sup>2</sup>
03221	Verlust von Quecken-Pionierfluren	1.725 m <sup>2</sup>
03240	Verlust von Zwei- und mehrjährige ruderale Stauden- und Distelfluren	14.007 m <sup>2</sup>
051322	Verlust von Grünlandbrachen frischer Standorte, artenarm	3.773 m <sup>2</sup>
05160	Verlust von Zierrasen / Scherrasen	1.340 m <sup>2</sup>

Insgesamt bereitet der Bebauungsplan „Nächst Neuendorfer Landstraße“ einen Biotoptypenverlust von **22.402 m<sup>2</sup>** vor.

Die Biotoptypen, welche sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Gehölzpflanzungen I bis III befinden, werden als nicht erheblichen Eingriff gewertet, da durch die Aufwertung ein entsprechender Ersatz bzw. eine Aufwertung der Natur und Landschaft erfolgt.

Die Ersatzmaßnahme auf dem Flurstück 163 der Flur 1 in der Gemarkung Nächst Neuendorf, welche für den Bau am Sportforum Zossen-Dabendorf angerechnet wurde, erfolgt eine entsprechende Erhaltungsfestsetzung (öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölzpflanzungen IV). Dabei wurde eine Breite von 8 m festgelegt, welche auch in der Beschreibung und Zielsetzung der Ersatzmaßnahme definiert ist.

Insgesamt werden als öffentliche Grünflächen 2.328 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Ersatzmaßnahme auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzpflanzungen IV“ werden für die öffentlichen Grünflächen Zw. „Gehölzpflanzungen I bis III“ Anpflanzungen definiert, die als Ausgleichsmaßnahme beansprucht werden (insgesamt 1.423 m<sup>2</sup>).

Weitere Maßnahmen für den Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches können ab dem Kapitel 9 dieser Begründung entnommen werden.

Neben den Biotopflächen, welche naturschutzfachlich als mittel bewertet wurden, wird durch die Schaffung des Baurechts der zukünftigen Planstraße der Solitärbaum Spitzahorn (naturschutzfachlich als hoch bewertet) erheblich beeinträchtigt (Verlust). Die anderen beiden Solitärbäume, hier die markante Winterlinde und der alte Apfelbaum werden durch entsprechende Festsetzungen erhalten und gebunden.

Tab 9.: Verlust des Spitzahorns

Biotopcode	Wesentliche Merkmale	Bezeichnung	Lokalisierung (soweit zweckmäßig)
071521	Verlust Spitzahorn, Ø 30 cm	sonstige Solitärbäume, heimische Baumarten	östliches Plangebiet

### Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

#### Biotope:

Durch die geplanten Nutzungen von Wohngebieten sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für die im Plangebiet vorkommenden Biotope zu erwarten.

### Bau-, Anlagen- und Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

#### Arten:

##### Zauneidechsen:

Aufgrund das keine Nachweise von Zauneidechsen innerhalb des Plangebietes dokumentiert wurden, bestehen auch keine bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen.

##### Brutvögel:

Unter Berücksichtigung der Bauzeitenbeschränkung, dass die Baufeldfreimachung nicht im Zeitraum zwischen dem 01. März und 30. September erfolgen darf, können erhebliche **baubedingte** Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Vorhabenbedingt wird den Vögeln ein keineswegs unerheblicher Teil ihres innerörtlichen Nahrungshabitates verloren gehen. Sollte das Entwicklungsgebiet mit einer Wohnsiedlung bebaut werden, wäre selbige daher hinreichend zu durchgrünen.

Hierdurch ließe sich ein strukturreicher Lebensraum für Vögel initiieren, der an dem der Eigenheimsiedlung „Ernst-Henecke-Ring“ anbindet.

Erhebliche **anlagen- und betriebsbedingte** Beeinträchtigungen können durch entsprechende planerische Vermeidungsmaßnahmen, wie der Regelung einer GRZ von 0,3, die Durchgrünung (Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und Baumanpflanzungen auf den Baugrundstücken) des Plangebietes, ausgeschlossen werden. Zusätzlich werden auch durch die Festsetzungen von Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und der Anpflanzungsfestsetzung einer 3-Reihigen Hecke westlich der Durchgrünung weiter Rechnung getragen.

### 8.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

#### **Baubedingte Beeinträchtigungen**

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

### **Anlagenbedingte Beeinträchtigungen**

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

Beeinträchtigungen können durch entsprechende planerische Vermeidungsmaßnahmen, wie der Regelung einer GRZ von 0,3, die Durchgrünung (Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und Baumanpflanzungen auf den Baugrundstücken) des Plangebietes, ausgeschlossen werden. Zusätzlich werden auch durch die Festsetzungen von Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und der Anpflanzungsfestsetzung einer 3-Reihigen Hecke westlich der Durchgrünung weiter Rechnung getragen. Des Weiteren wird durch die 3-Reihige Hecke eine Abgrenzung der Siedlung zur freien Landschaft hin erreicht.

### **Betriebsbedingte Beeinträchtigungen**

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

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

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

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

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

Aufgrund des Planungszieles des Bebauungsplans „Nächst Neuendorfer Landstraße“, die planungsrechtliche Voraussetzung Wohngebiete zu schaffen, kann von keinem Risiko für die menschliche Gesundheit ausgegangen werden. Des Weiteren sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich zu berücksichtigen. Diese Grundsätze werden ausreichend beachtet.

Durch die geplanten Wohnnutzungen können keine Risiken auf die Umwelt erkannt werden, da die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen, hier eines Bebauungsplanes, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über deren Vermeidung, Ausgleich und Ersatz zu bewältigen sind (siehe Kapitel 9).

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

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

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

Ebenso kann durch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch mögliche Überbauungen das Naturerleben und somit die Erholung eingeschränkt werden. Dies ist hier jedoch nicht der Fall.

Darüber hinaus können mögliche Erholungsfunktionen und die Lebensqualität durch Immissionen beeinträchtigt werden. Demnach sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich zu wahren. Hier können Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch und dem Schutzgut Klima und Luft stattfinden. Unter Berücksichtigung des Planungszieles und durch die Festsetzungen (Lärmschutz und Durchgrünung des Plangebietes) können die nachteiligen Auswirkungen ersetzt und ausgeglichen werden.

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

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

Überdies könnte das Plangebiet nicht die gewünschte und städtebauliche Entwicklung erfahren, die bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Zossen vorgesehen ist. Eine Bautätigkeit wäre ohne die verbindliche Bauleitplanung nicht möglich.

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

Der vorliegende Standort wird im Flächennutzungsplan der Stadt Zossen bereits als eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit dem Vorhaben wird die von der Stadt angestrebte städtebauliche und geordnete Entwicklung (FNP) nachgekommen.

Aus diesem Grund und auch durch die Ergebnisse der Biotopkartierung (keine geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereiches) ist der Standort für eine sinnvolle stadtplanerische Arrondierung prädestiniert. Daher kommen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht. Zusätzlich wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 auch mit dem Grund und Boden sparsam und schonen umgegangen. Zusätzlich wird dem Landschafts- und Ortsbild durch die entsprechenden Festsetzungen (Anpflanzungen von Bäumen/Sträuchern sowie Beachtung des Maßes der baulichen Nutzung) Rechnung getragen.

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

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

Eine Beeinträchtigung ist dann gegeben, wenn die belebten (biotischen) und unbelebten (abiotischen) Faktoren des Naturhaushaltes und deren Wirkungsgefüge in dem betroffenen Landschaftsraum gestört werden. Der Eingriffstatbestand wird aber nur erfüllt, wenn die Beeinträchtigung erheblich ist. Für erhebliche Beeinträchtigungen müssen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen.

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

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

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

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

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

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

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

Minimierung der Versiegelung: Eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit).

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

Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß mit der Festlegung einer GRZ von 0,3 (sparsamer Umgang mit Grund und Boden)



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

Erhalt der markanten Winterlinde und des alten Apfelbaumes

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

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

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

Vermeidung von Kontaminationen durch:

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

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

Materiallagerungen sind auf kleinstmöglicher Fläche zu realisieren.

### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 6**

Auflockerung der durch Baufahrzeuge verdichteten Bereiche durch angepasste Bodenbearbeitung.

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

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

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

### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 8 (auch Ausgleichsmaßnahmen)**

Durchgrünung innerhalb des Wohngebietes durch Baumfestsetzungen innerhalb der Baugrundstücke und der öffentlichen Verkehrsfläche:

- Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 17 Bäume (Qualität Hochstamm, 12-14cm) mit einem Mindestabstand von 20 m zu pflanzen. Hierzu werden die in der Artenliste I aufgeführten Arten empfohlen.
- Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm), gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen. Hierzu werden die Arten in der Artenliste I aufgeführten Arten empfohlen.
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzpflanzungen I bis III“ (Gesamtfläche 1.423 m<sup>2</sup>)

### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 9 (auch Ausgleichsmaßnahmen)**

Pflanzung von Heckenstrukturen als Übergang zur offenen Feldflur entlang der neuen Siedlungskante (535 m<sup>2</sup> = 176 Sträucher, Mindestgröße von 60 – 100cm).

#### 9.4 Artenschutzrelevante vorgezogene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Vorgezogene Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 10

Bauzeitenregelung nach der Empfehlung des Landschaftsplans der Stadt Zossen:

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

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

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

#### 9.5 Zusammenstellung der erheblichen Konflikte

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

Tab 10.: Zusammenstellung erhebliche Konflikte

Konflikt-Nr.	Art der Beeinträchtigung	Konfliktbeschreibung	Umfang	Dauer und Intensität
Schutzgut Boden				
KV	Bau- und anlagenbedingte Auswirkung	Neuversiegelung von Boden durch geplante Wohnbebauungen und Verkehrsstraßen	11.439,4 m <sup>2</sup>	Dauerhaft und erheblich
Schutzgut Biotope				
KB1	Bau- und anlagenbedingte Auswirkung	Verlust von Biotoptypen, welche als naturschutzfachlich als mittel bewertet wurden	22.402 m <sup>2</sup>	Dauerhaft und erheblich
KB2	Bau- und anlagenbedingte Auswirkung	Verlust Spitzahorn, Ø 30 cm (Schadstufe 1) durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche	1	Dauerhaft und erheblich

## 9.6 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

### 9.6.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

### 9.6.2 Ausgleichsmaßnahmen

#### Schutzgut Boden

Die ermittelte max. Neuversiegelungsfläche von **11.439,4 m<sup>2</sup>** (KV) ist nach der HVE<sup>10</sup> vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen zur vollständigen Wiederherstellung der beeinträchtigten Funktionen zu kompensieren. Ist eine Entsiegelung in der entsprechenden Größenordnung nicht realisierbar, können die Beeinträchtigungen des Schutzgutes auch durch aufwertende bodenverbessernde Maßnahmen (im Kompensationsverhältnis 1:2) ausgeglichen werden.

Nach Überprüfung sind, neben der vorhandenen Versiegelung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, keine Entsiegelungsflächen innerhalb des Stadtgebietes Zossen verfügbar. Die vorhandene Versiegelung von 1.560 m<sup>2</sup> wird bereits bei der ermittelten max. Neuversiegelung mit angerechnet. Unter Beachtung des Kompensationsfaktors von 1:2 sind demnach **Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von 22.878,8 m<sup>2</sup>** durchzuführen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Nächst Neuendorfer Landstraße“ werden durch die textlichen Festsetzungen „Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ bodenverbessernde Maßnahmen vorbereitet, die der ermittelten max. Neuversiegelungsfläche gem. Merkblatt Nr. 6 (Landkreis Teltow-Fläming 2013) durch die Anpflanzung von Laubbäumen pro 50 m<sup>2</sup> Neuversiegelung mit angerechnet werden können.

Folgendes wird dazu im Bebauungsplan festgesetzt:

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 17 Bäume mit einem Stammumfang von (Qualität Hochstamm 12 -14 cm), gemessen in 1,0 m Höhe und mit einem Mindestabstand von 20m zu pflanzen.

Hierzu werden die in der Artenliste I aufgeführten Arten empfohlen. Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von (12 -14 cm), gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen. Hierzu werden die Arten in der Artenliste I aufgeführten Arten empfohlen.

Für die Ausgleichsmaßnahmen des Schutzgutes Boden werden 14 Bäume, welche innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden, angerechnet. Die drei übrigen Bäume werden für den Verlust des Spitzahorns (KB2) gem. der Anlage 1 zur BaumSchVO TF angerechnet.

Im Bebauungsplan werden insgesamt 20.196 m<sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet (potenzielle Baugrundstücke) festgesetzt. Wird diese Flächengröße durch 300 m<sup>2</sup> dividiert, sind (abgerundet) 67 Bäume zu pflanzen.

Demnach ergibt sich folgender Ausgleich für das Schutzgut Boden:

67 Bäume auf den Baugrundstücken = 3.350 m<sup>2</sup>

14 Bäume auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche = 700 m<sup>2</sup>

Des Weiteren wird innerhalb des Geltungsbereiches auf der Fläche A eine 3-reihige Hecke auf einer Gesamtfläche von 535 m<sup>2</sup> für insgesamt 176 Sträucher (Mindestgröße 60 – 100cm) festgesetzt. Auch die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zw. Gehölzpflanzungen I bis III (1.423 m<sup>2</sup>) kann für den Ausgleich mit angerechnet werden.

<sup>10</sup> HVE – Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg

Demnach bedarf es weitere Ersatzmaßnahmen in Höhe von 16.870,8 m<sup>2</sup> außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für das Schutzgut Boden.

### Schutzgut Biotope und Arten

Gem. der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg (HVE) und der Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsteile (BaumSchVO TF) werden für die Verluste der vorkommenden Biotope folgende Kompensationsfaktoren als Orientierung angenommen:

Konflikt-Nr.	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup> / Anzahl	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf Fläche in m <sup>2</sup> / Anzahl
KB 1	Biotoptypen, anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren, Gras- und Staudenfluren	22.402	1*	22.402
KB 2	Spitzahorn, Ø 30 cm (Schadstufe 1)	1	Gem. Anlage zur BaumSchVO TF	3

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

Der o.g. Kompensationsfaktor für die Konflikt-Nr. KB1 wurde auf den geringsten Kompensationsfaktor gesetzt, da die Flächen bereits überwiegend anthropogen vorgeprägt sind.

Zusätzlich besitzen diese Biotope eine mittlere Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Sie sind in der Regel wenig gegliedert und beherbergen wenige gefährdete Pflanzenarten. Die Ausbildung spezifischer Standorte ist durch die anthropogene Nutzung entstanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden für das Schutzgut Boden teilweise Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt bzw. festgesetzt.

Zusätzlich kann für die Konflikt-Nr. KB2 ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt werden.

Für die Konflikt-Nr. KB2: Auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 17 Bäume zu pflanzen. Davon wurden 14 Bäume für den Ausgleich des Schutzgutes Boden angerechnet. Drei sind für die KB2 vorgesehen (gem. der BaumSchVO TF).

Für die KB1 bedarf es weitere Ersatzmaßnahmen in Höhe von 22.402 m<sup>2</sup> außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

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

Der Bebauungsplan bereitet, wie bereits im Kapitel 9.6.2 „Ausgleichsmaßnahmen“ beschrieben, bodenverbessernde Maßnahmen vor, die für den Eingriff in Natur und Landschaft mit angerechnet werden können.

Folgendes wird dazu im Bebauungsplan festgesetzt:

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

1. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 17 Bäume mit einem Stammumfang von (Qualität Hochstamm 12 -14 cm), gemessen in 1,0 m Höhe und mit einem Mindestabstand von 20m zu pflanzen.  
Hierzu werden die in der Artenliste I aufgeführten Arten empfohlen.
2. Innerhalb der Umgrenzung der Fläche A zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf einer Fläche von 535 m<sup>2</sup> 176 Sträuchern (Mindestgröße 60 – 100 cm) in einer 3-reihigen Hecke zu pflanzen. Hierbei werden die Arten in der Artenliste II aufgeführten Arten empfohlen.
3. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Gehölzpflanzungen I“ sind auf einer Gesamtfläche von 1.050 m<sup>2</sup> heimische Gehölzarten anzupflanzen. Davon sind rd. 10 % Bäume bis 10 m Höhe als Dreieckspflanzung anzupflanzen. Reihenabstand 1,5m, Pflanzabstand 1,0 m. Die Pflanzqualität der verpfl. Sträucher beträgt: 60-100cm. Dabei sind die Arten der Artenliste II zu verwenden.  
Das Gleiche gilt für die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gehölzpflanzungen II" auf einer Gesamtfläche von 222 m<sup>2</sup> und "Gehölzpflanzungen III" auf einer Gesamtfläche von 151 m<sup>2</sup>. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölzpflanzungen II" ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten.
4. Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von (12 -14 cm), gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen. Hierzu werden die Arten in der Artenliste I aufgeführten Arten empfohlen.

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

Durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden zu nächst Vorrangig Ausgleichsmaßnahmen definiert.

Da allerdings für das Schutzgut Boden und Biotope erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben, bedarf es Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Zu nächst ist der Umgang der Ersatzmaßnahmen zu definieren. Für das Schutzgut Boden bedarf es weitere Ersatzmaßnahmen von 16.870,8 m<sup>2</sup> und für das Schutzgut Biotope eine Flächengröße von 22.402 m<sup>2</sup>.

**Für das Schutzgut Boden und Biotope ist eine Umwandlung von Acker in Extensivgrünland oder Intensiv- in Extensivgrünland auf einer Gesamtfläche von 22.402 m<sup>2</sup> vorgesehen.**

Durch die Ersatzmaßnahme wird die Natur und Landschaft deutlich aufgewertet, so dass ein jeweiliger Ersatz der einzelnen Schutzgüter nicht notwendig ist. Denn die betroffenen Biotope sind bereits überwiegend anthropogen vorgeprägt, so dass nur eine mittlere

Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere vorhanden ist. Sie sind in der Regel wenig gegliedert und beherbergen wenige gefährdete Pflanzenarten. Die Ausbildung der vorhandenen Biotope ist durch die anthropogene Nutzung entstanden.

Jedoch wird zur höheren Aufwertung der Natur- und Landschaftspflege die höhere notwendige Ersatzmaßnahmenfläche von 22.402 m<sup>2</sup> berücksichtigt.

Durch die vorgesehene Ersatzmaßnahme können daher deutliche Verbesserungen der Funktionen des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes erreicht werden.

Zur vertraglichen Sicherung der Umsetzung der Ersatzmaßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss aufgesetzt.

Der Ersatz soll auf folgendem Flurstück erfolgen:

Im Vorfeld des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde von Seiten des Vorhabenträgers eine entsprechende Ersatzmaßnahmen-Fläche zur Prüfung an die Untere Naturschutzbehörde (Mai 2021) vorgestellt. Nach weiteren Rücksprachen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming wurde die Ersatzmaßnahme weiter abgestimmt und zugestimmt. (Mailverkehr vom 22. Oktober 2021).

Die Fläche für die Ersatzmaßnahme befindet sich auf dem **Flurstück 144 der Flur 8 in der Gemarkung Zossen**. Die gesamte Flächengröße des e.g. Flurstückes beträgt ca. 26,87 ha und befindet sich im privaten Eigentum. Für die Ersatzmaßnahmen sollen nur Teilflächen des Flurstückes 144 der Flur 8 in der Gemarkung Zossen genutzt werden. Nachfolgend wird der betroffene Ausschnitt zur Ersatzmaßnahme dargestellt:

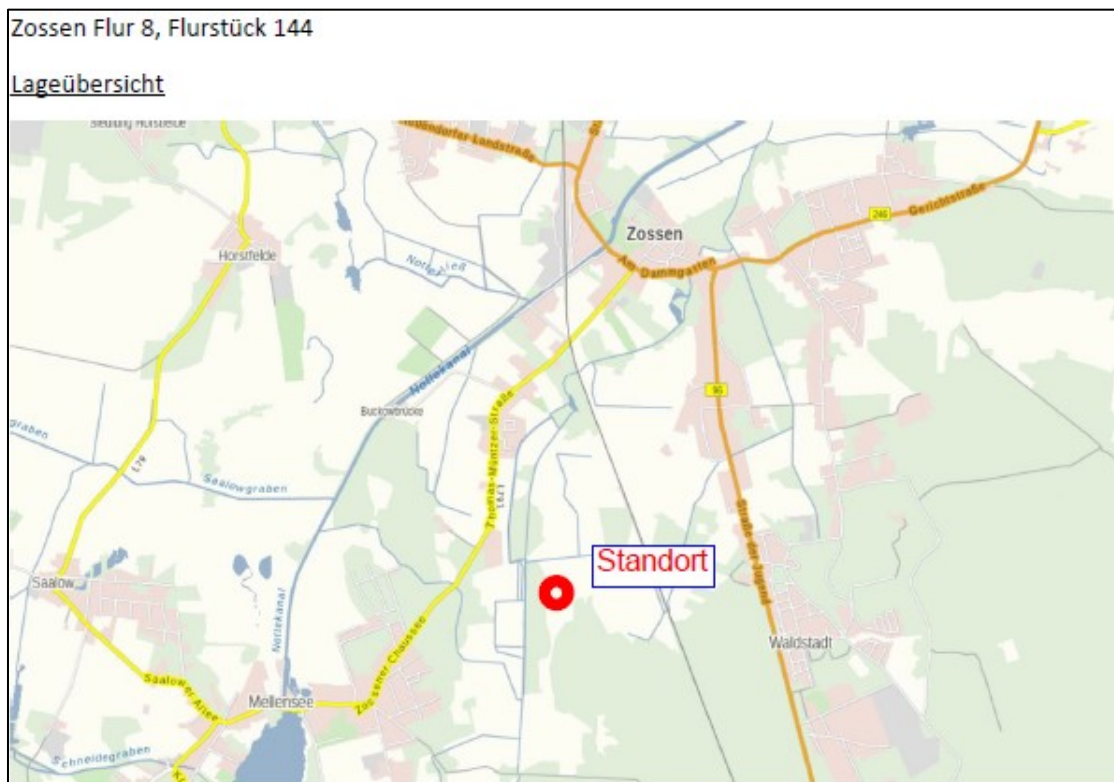


Abb. 6: Lageübersicht der Ersatzmaßnahme

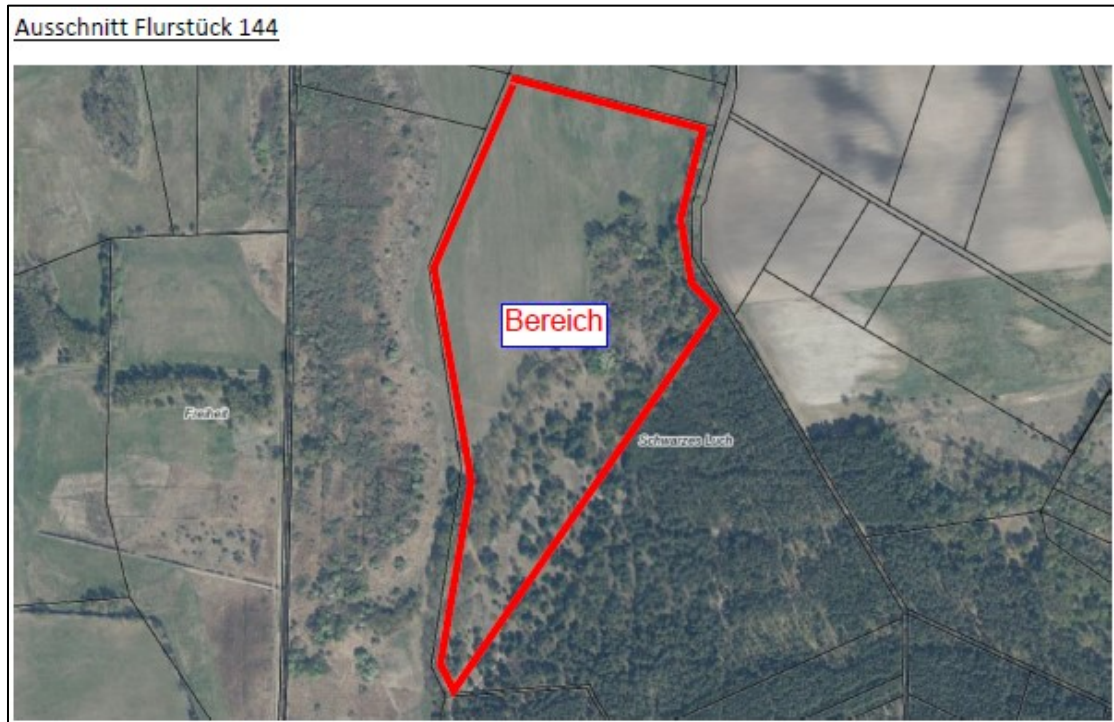


Abb. 7: Ausschnitt der Ersatzmaßnahme aus dem Flurstück 144, Flur 8, Gemarkung Zossen

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Teltow-Fläming hatte diese Fläche am 1. Juni 2021, vor Ort, überprüft.

Daraufhin hatte die UNB mit der Mail vom 22. Oktober 2021 wie folgt Stellung genommen:

**„Die Fläche (Flurstück 144, Flur 8, Gemarkung Zossen befindet sich in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG „Notte-Niederung“). Die angedachte Aufwertung der Fläche steht dem Schutzzweck nicht entgegen. Eine Extensivierung als extensives Grünland ist aus naturschutzfachlicher Sicht zu begrüßen. Die Fläche ist also zur Umsetzung der angedachten Maßnahme geeignet.“**

Zusätzlich wurde bei der Auswahl der Fläche für die Ersatzmaßnahme auf die agrarstrukturellen Belangen Rücksicht genommen. Zunächst wird an dieser Stelle nochmals festgehalten, dass das Flurstück 144, Flur 8 in der Gemarkung Zossen im Eigentum des Vorhabenträgers ist. Aktuell besteht noch ein Pachtvertrag, welche dem Pächter berechtigt eine landwirtschaftliche Nutzung zu betreiben. Die Pachtzeit endet am 31.12.2022.

Danach kann die Durchführung der Ersatzmaßnahme Folge geleistet werden.

**9.9 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Tab 11.: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung						Landschaftspflegerische Maßnahmen			
Ifd. Nr.	Ursache/ Wirkfaktor	vom Eingriff betroffene Schutzgüter	Eingriffssituation			V – Vermeidung, A – Ausgleich, E – Ersatz, M – Minimierung, G- Gestaltung, S- Schutzmaßnahmen			
			Eingriff /Eingriffsnummer	Umfang / Anzahl	Dauer /Intensität/ Faktor	Art und Nr.	Maßnahmenvorschläge	Bedarf und/oder Umfang der Kompensation	Erreichen des Kompensationszieles
1	Bau- /anlagebedingt	Boden	Neuersiegelung von Boden durch geplante Wohnbebauungen und Verkehrsstraßen (KV)	11.439,4 m <sup>2</sup>	dauerhaft / erheblich / 2	<b>A1</b>	Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 17 Bäume zu pflanzen (innerhalb des Geltungsbereiches); <b>14 Bäume</b> werden berücksichtigt (Versiegelungsanrechnung: 1 Baum = 50 m <sup>2</sup> ). <b>14 Bäume = 700 m<sup>2</sup></b> (Festsetzung B-Plan)	11.261,2 m <sup>2</sup> x 2 = <b>22.878,8 m<sup>2</sup></b>	noch auszugleichen: <b>- 22.178,8 m<sup>2</sup></b>
						<b>A2</b>	Baumanpflanzung 1/ je 300 m <sup>2</sup> Baugrundstücksfläche <i>Allgemeine Wohngebiete:</i> 20.196 m <sup>2</sup> / 300 m <sup>2</sup> = <b>67 Bäume</b> (Versiegelungsanrechnung: 1 Baum = 50 m <sup>2</sup> ). = <b>3.350 m<sup>2</sup></b> (Festsetzung B-Plan)	noch aus- zugleichen: <b>22.178,8 m<sup>2</sup></b>	noch auszugleichen: <b>- 18.828,8 m<sup>2</sup></b>
						<b>A3</b>	Anpflanzung einer 3-reihigen Hecke innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (Fläche A) = <b>535 m<sup>2</sup></b> (Festsetzung B-Plan)	noch aus- zugleichen: <b>18.828,8 m<sup>2</sup></b>	noch auszugleichen: <b>- 18.293,8 m<sup>2</sup></b>



Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung						Landschaftspflegerische Maßnahmen			
Ifd. Nr.	Ursache/ Wirkfaktor	vom Eingriff betroffene Schutzgüter	Eingriffssituation			V – Vermeidung, A – Ausgleich, E – Ersatz, M – Minimierung, G- Gestaltung, S- Schutzmaßnahmen			
			Eingriff /Eingriffsnummer	Umfang / Anzahl	Dauer /Intensität/ Faktor	Art und Nr.	Maßnahmenvorschläge	Bedarf und/oder Umfang der Kompensation	Erreichen des Kompensationszieles
						<b>A4</b>	Festsetzung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzpflanzungen I bis III“ auf einer Gesamtfläche von 1.423 m <sup>2</sup> , (Festsetzung B-Plan)	noch auszugleichen: <b>18.828,8 m<sup>2</sup></b>	noch auszugleichen: <b>- 16.870,8 m<sup>2</sup></b>
						<b>E1</b>	Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland auf einer Fläche von 22.402 m <sup>2</sup>	noch zu ersetzen: <b>16.870,8 m<sup>2</sup></b>	Ersetzt: Überhang von <b>+ 5.531,2 m<sup>2</sup></b>
2	Bau-/anlagebedingt	Biotope	Verlust von Biotoptypen, welche als naturschutzfachlich als mittel bewertet wurden (KB1)	22.402 m <sup>2</sup>	dauerhaft / erheblich / 1	<b>E1</b>	Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland auf einer Fläche von 22.402 m <sup>2</sup>	<b>22.402 m<sup>2</sup></b>	<b>ersetzt</b>
3	Bau-/anlagebedingt	Biotope	Verlust Spitzahorn, Ø 30 cm (Schadstufe 1) durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche (KB2)	1	dauerhaft / erheblich / gem. BaumSchVO TF	<b>A1</b>	Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 17 Bäume zu pflanzen (innerhalb des Geltungsbereiches); <b>3 Bäume</b> werden berücksichtigt (Festsetzung B-Plan)	gem. Anlage der BaumSchVO TF = <b>3</b>	<b>ausgeglichen</b>

## **10 Zusätzliche Angaben**

### **10.1 Vorgehensweise zur Umweltprüfung**

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

Die Erhebung und Auswertung zu den Schutzgütern wurde auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzt. Schutzgebiete sind durch den Bebauungsplan nicht berührt.

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

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

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

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

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

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

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

### 10.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Gebiet soll seiner vorgesehenen Nutzung zugeführt werden. Dieses Bedarf eine weiterführende Planung wie hier in Form eines Bebauungsplanes.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein Angebot an Wohnraum zu schaffen. Demnach soll ein Angebot für Baugrundstücke zum Wohnen und Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 2 BauNVO geschaffen werden, die eine Baugrundstücksgröße von ca. 600 bis 800 m<sup>2</sup> aufweisen.

Dabei sind folgende wesentlichen Festsetzungen getroffen worden:

- Allgemeine Wohngebiete (WAI bis WAVI) mit der Zulässigkeit gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
- GRZ von 0,3
- abweichende Bauweise (Länge der Gebäude max. 15m in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie im WA II die Länge der Gebäude dürfen 50 m überschreiten in Form von Einzel- und Doppelhäuser)
- Überwiegend max. 2 Vollgeschosse, entlang der Nächst Neuendorfer Landstraße max. 3 Vollgeschosse
- Höhe der baulichen Anlagen um ca. 10 m
- Mindestgröße der Baugrundstücke von 600 m<sup>2</sup>
- Lärmschutzmaßnahmen (passiver Schallschutz)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche zur Erschließung
- Öffentliche Grünflächen
- Anpflanzungs- und Bindungsfestsetzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aufgrund, dass das LfU auch eine zwingende Notwendigkeit mit dem Umgang des Immissionsschutzes und die Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse erachtet, wurde ein schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Nächst Neuendorfer Landstraße“ erstellt.

Das schalltechnische Gutachten wurde von der GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR (03.03.2021) angefertigt und Bestandteil der Begründung (Anlage).

Für den Bebauungsplan wurde der Artenschutz auf folgende Artengruppen untersucht:

- Zauneidechsen: mit 4 Begehungen (April, Mai, Juni und August 2020)
- Brutvogelerfassung mit 5 Begehungen (2x April, 2 x Mai und 1x Juni 2020)

Insgesamt konnte festgestellt werden, dass keine Beeinträchtigungen auf den besonderen Artenschutz gegeben sind. Es besteht somit kein Verdacht, dass innerhalb des Plangebietes wild lebende Tiere der besonders und/oder streng geschützten Arten vorkommen. Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind damit nicht erforderlich. Eine Verletzung der Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ist nicht gegeben.

Die entsprechenden Dokumentationen zu den einzelnen Artengruppen sind der Begründung als Anlage beigefügt.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde für den Bebauungsplan „Nächst Neuendorfer Landstraße“ eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Für das Verfahren des Bebauungsplanes „Nächst Neuendorfer Landstraße“ ist die Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG) und dem Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechtes, dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)<sup>11</sup> zu beachten.

Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nach dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB:

### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

1. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 17 Bäume mit einem Stammumfang von (Qualität Hochstamm 12 -14 cm), gemessen in 1,0 m Höhe und mit einem Mindestabstand von 20m zu pflanzen.

Hierzu werden die in der Artenliste I aufgeführten Arten empfohlen.

2. Innerhalb der Umgrenzung der Fläche A zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf einer Fläche von 535 m<sup>2</sup> 176 Sträuchern (Mindestgröße 60 – 100 cm) in einer 3-reihigen Hecke zu pflanzen. Hierbei werden die Arten in der Artenliste II aufgeführten Arten empfohlen.

3. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Gehölzpflanzungen I“ sind auf einer Gesamtfläche von 1.050 m<sup>2</sup> heimische Gehölzarten anzupflanzen. Davon sind rd. 10 % Bäume bis 10 m Höhe als Dreieckspflanzung anzupflanzen. Reihenabstand 1,5m, Pflanzabstand 1,0 m. Die Pflanzqualität der verpfl. Sträucher beträgt: 60-100cm. Dabei sind die Arten der Artenliste II zu verwenden.

Das Gleiche gilt für die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gehölzpflanzungen II" auf einer Gesamtfläche von 222 m<sup>2</sup> und "Gehölzpflanzungen III" auf einer Gesamtfläche von 151 m<sup>2</sup>. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölzpflanzungen II" ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten.

4. Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von (12 -14 cm), gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen. Hierzu werden die Arten in der Artenliste I aufgeführten Arten empfohlen.

### **Ersatzmaßnahmen:**

Zusätzlich sind noch Ersatzmaßnahmen in Höhe von 22.402 m<sup>2</sup> außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu erbringen.

Zur vertraglichen Sicherung der Umsetzung der Ersatzmaßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss aufgesetzt.

Der Ersatz soll auf folgendem Flurstück erfolgen:

**Flurstück 144 der Flur 8 in der Gemarkung Zossen.** Für die Ersatzmaßnahmen sollen nur Teilflächen des Flurstückes 144 der Flur 8 in der Gemarkung Zossen genutzt werden.

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Teltow-Fläming hatte diese Fläche am 1. Juni 2021, vor Ort, überprüft und zugestimmt.

---

<sup>11</sup> Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz), in seiner aktuellen Fassung

### **Vermeidungsmaßnahmen:**

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

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

Minimierung der Versiegelung: Eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit).

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

Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß mit der Festlegung einer GRZ von 0,3 (sparsamer Umgang mit Grund und Boden)

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

Erhalt der markanten Winterlinde und des alten Apfelbaumes

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

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

Vermeidung von Kontaminationen durch:

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

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

Materiallagerungen sind auf kleinstmöglicher Fläche zu realisieren.

#### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 6**

Auflockerung der durch Baufahrzeuge verdichteten Bereiche durch angepasste Bodenbearbeitung.

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

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

#### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 8 (auch Ausgleichsmaßnahmen)**

Durchgrünung innerhalb des Wohngebietes durch Baumfestsetzungen innerhalb der Baugrundstücke und der öffentlichen Verkehrsfläche:

- Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 17 Bäume (Qualität Hochstamm, 12-14cm) mit einem Mindestabstand von 20 m zu pflanzen. Hierzu werden die in der Artenliste I aufgeführten Arten empfohlen.
- Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm), gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen. Hierzu werden die Arten in der Artenliste I aufgeführten Arten empfohlen.

- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzpflanzungen I bis III“ (Gesamtfläche 1.423 m<sup>2</sup>)

**Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 9 (auch Ausgleichsmaßnahmen)**

Pflanzung von Heckenstrukturen als Übergang zur offenen Feldflur entlang der neuen Siedlungskante (535 m<sup>2</sup> = 176 Sträucher, Mindestgröße von 60 – 100cm).

Artenschutzrelevante vorgezogene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

**Vorgezogene Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M 10**

Bauzeitenregelung nach der Empfehlung des Landschaftsplans der Stadt Zossen:

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

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

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

## **IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **11 Stadtplanerische Auswirkung**

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

Unter Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Zossen sind die betroffenen Flächen bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Auf Grund des Planungszieles Wohnnutzungen zu entwickeln, entspricht das Vorhaben dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Durch das Vorhaben wird eine Abrundung des Siedlungsgebietes erreicht. Damit handelt es sich um eine Arrondierung an den Rändern von bebauten Ortsteilen. Darüber hinaus bleiben die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

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

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

Durch die Planung des Bebauungsplans „Nächst Neuendorfer Landstraße“ werden die Schutzgüter Boden und Biotope infolge von Versiegelung und Verlust von Vegetationsflächen erheblich beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen werden durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes vermindert, ausgeglichen und ersetzt.

Zur vertraglichen Sicherung der Umsetzung der Ersatzmaßnahmen schließt die Stadt Zossen vor dem Satzungsbeschluss einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger ab.

### **13 Soziale Auswirkungen**

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

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

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit sind nicht gegeben.

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

Durch die Umsetzung des Vorhabens wird eine Erschließungsstraße geplant. Damit ist die Erschließung der Baugrundstücke gesichert. Eine Beeinträchtigung auf Gemeinde-, und Land- oder Bundesstraßen sind nicht zu erwarten.

Insgesamt ist zwar mit einem Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen, jedoch ist dieser nicht von erheblicher Bedeutung.

Auch wenn aktuell kein Handlungsbedarf zur Reduzierung der steigenden Verkehrszahlen besteht, sollte zukünftig gemeinsam mit der Gemeinde Rangsdorf und der Stadt Zossen Lösungen von Verkehrsbelastungen erarbeitet und umgesetzt werden (vgl. Kapitel 2.4).

## V. VERFAHREN

### 16 Verfahrensablauf

#### **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 13.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Nächst Neuendorfer Landstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.03.2019 im Amtsblatt für die Stadt Zossen Nr. 03, 16. Jahrgang ortsüblich bekannt gemacht.

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

Frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Auslegung. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 09.06.2020 bis einschließlich 10.07.2020 öffentlich ausgelegt.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 02.06.2020. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich 06.07.2020 ihre Stellungnahme an die Stadt Zossen einreichen.

#### **Öffentliche Auslegung**

Der Bebauungsplan wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02. November 2021 bis einschließlich 03. Dezember 2021 öffentlich ausgelegt.

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

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 27. Oktober 2021. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich 03. Dezember 2021 ihre Stellungnahme an die Stadt Zossen einreichen.

#### **Satzungsbeschluss**

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

#### **Ausfertigungsvermerk**

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

#### **Bekanntmachungsvermerk**

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

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



## VI. RECHTSGRUNDLAGEN / QUELLENVERZEICHNIS

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. IS. 1802) m.W.v. 23.06.2021.

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr.5]).

**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)**, vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01. Februar 2013 ; ber. 16 . Mai 2013 Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20 , [Nr. 28]) .

**Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. IS. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

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

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

**Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (2017):** Fachinformationssystem. Quelle: <http://www.geo.brandenburg.de>. [Zugriff am 04.05.2020].

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

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

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

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

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

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

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

**Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 04 November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist.

**Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**, vom 29. April 2019 (GVBl. II/19, Nr. 35).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)**, in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. IS. 1802).

## VII. ANHANG

### 17 Textliche Festsetzungen

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

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

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

- 2.1 Eine Überschreitung des in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaßes der Firsthöhe baulicher Anlagen (FH) ist durch gebäudetechnische Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen, Schornsteine, etc.) bis zu 0,5 m ausnahmsweise zulässig.
- 2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA II kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bei der Errichtung von Anlagen für soziale Zwecke bis zu einer GRZ von 0,35 zugelassen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

#### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

- 3.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA I, WA III, WA IV, WA V und WA VI wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude dürfen 15m nicht überschreiten.
- 3.2 Für das Allgemeine Wohngebiet WA II wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude dürfen 50 m überschreiten.

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

- 4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

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

- 5.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 5.2 Die Geltungsbereichsgrenzen zwischen den Punkten A und B sowie C und D sind zugleich Straßenbegrenzungslinien.

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

##### 6.1 Minimierung der Versiegelung

Eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, z.B. mit breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen.

Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätze wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

## 7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1. Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bei Errichtung baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume Mindestwerte zum Schallschutz aufweisen. Die Mindestwerte zum Schallschutz beziehen sich auf einzuhaltende bewertete Gesamtbauschalldämm-Maße (erf.  $R'w_{ges}$ ), die nach der Norm 4109 (2018) "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und Teil 2: "Rechnerische Nachweise" raumartabhängig zu berechnen sind:  $R'w_{ges} = La - KRaumart$

Dabei ist

$KRaumart = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliche Räume;

$KRaumart = 35$  dB für Büroräume und ähnliche Räume;

$La$  der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01

Grundlage der bauakustischen Auslegung sind im Zuge der Objektplanung zu berechnende maßgebliche Außenlärmpegel  $La$  nach DIN 4109-2 (2018), "Schallschutz im Hochbau". In allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln  $>50$  dB(A) sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern sicherzustellen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel ( $La$ ) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens Gutachten zum Bebauungsplan "Nächst Neuendorfer Landstraße" vom 03.03.2021, Bericht Nr. 21-001-J der Firma GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

- 7.2 Ausnahmsweise kann ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel  $La$ , als er sich durch die Anwendung der Festsetzung 7.1 ergibt, für die Berechnung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile zugrunde gelegt werden, wenn dieser im Baugenehmigungsverfahren (z.B. durch entsprechende Gebäudeanordnung) nachgewiesen wird oder die im schalltechnischen Gutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

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

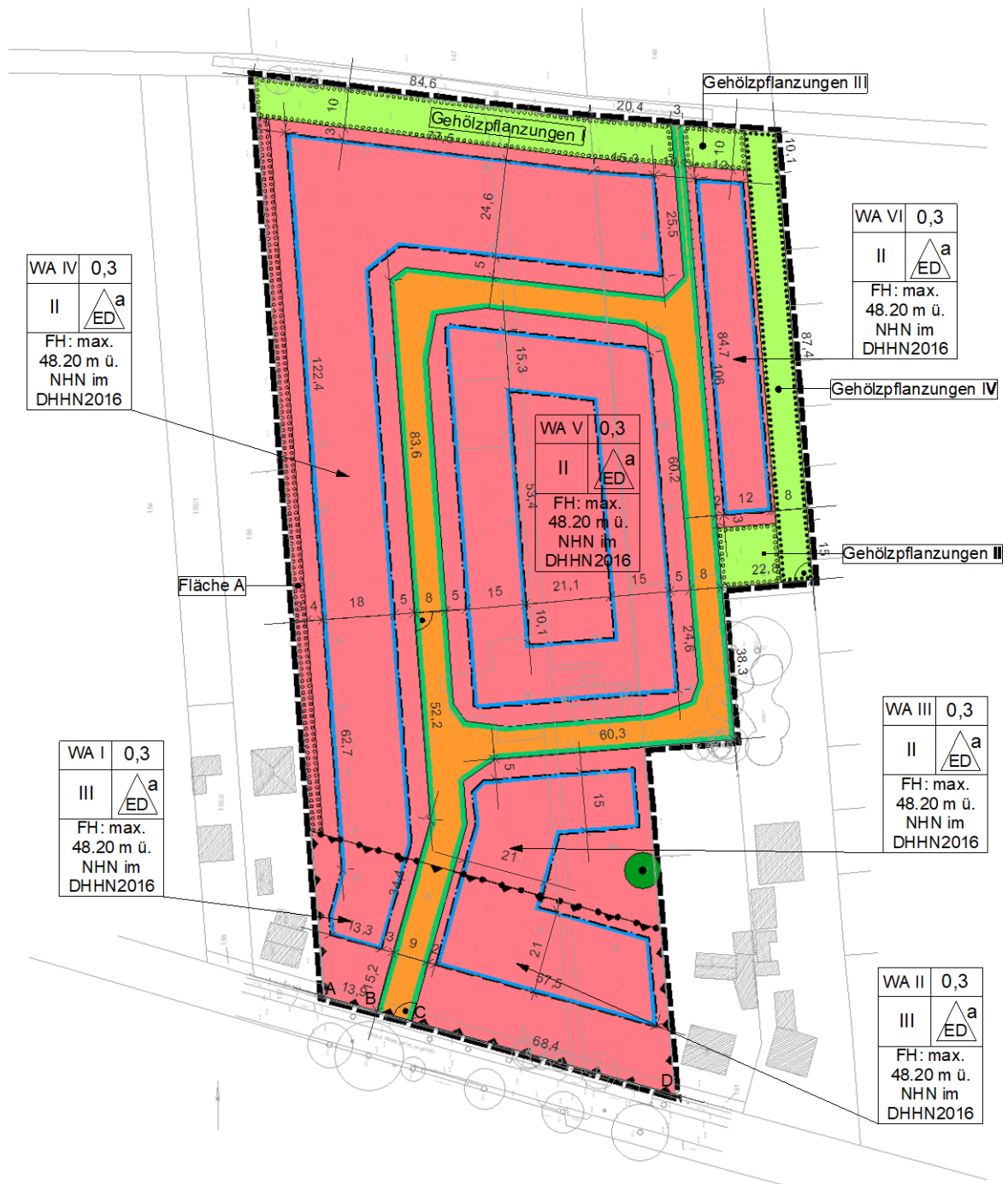
- 8.1 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 17 Bäume mit einem Stammumfang von (Qualität Hochstamm 12 -14 cm), gemessen in 1,0 m Höhe und mit einem Mindestabstand von 20m zu pflanzen.

Hierzu werden die in der Artenliste I aufgeführten Arten empfohlen.

- 8.2 Innerhalb der Umgrenzung der Fläche A zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf einer Fläche von  $535 \text{ m}^2$  176 Sträuchern (Mindestgröße 60 - 100 cm) in einer 3-reihigen Hecke zu pflanzen. Hierbei werden die Arten in der Artenliste II aufgeführten Arten empfohlen.

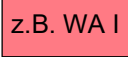
- 8.3 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Gehölzpflanzungen I“ sind auf einer Gesamtfläche von 1.050 m<sup>2</sup> heimische Gehölzarten anzupflanzen. Davon sind rd. 10 % Bäume bis 10 m Höhe als Dreieckspflanzung anzupflanzen. Reihenabstand 1,5m, Pflanzabstand 1,0 m. Die Pflanzqualität der verpfl. Sträucher beträgt: 60-100cm. Dabei sind die Arten der Artenliste II zu verwenden.
- Das Gleiche gilt für die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gehölzpflanzungen II" auf einer Gesamtfläche von 222 m<sup>2</sup> und "Gehölzpflanzungen III" auf einer Gesamtfläche von 151 m<sup>2</sup>. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölzpflanzungen II" ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten.
- 8.4 Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 -14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen. Hierzu werden die Arten in der Artenliste I aufgeführten Arten empfohlen.

18 Planzeichnung/Festsetzung durch Planzeichen





## Legende Festsetzungen durch Planzeichen


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

-  z.B. WA I Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- FH: max  
m ü. NHN  
im  
DHHN2016 Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO):  
max. Meter über Normalhöhennull  
im Deutschen Haupthöhennetz 2016


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

- a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
-  nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 BauNVO)
-  Baugrenze (§ 23 BauNVO)


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

-  öffentliche Straßenverkehrsfläche  
mit Straßenbegrenzungslinie

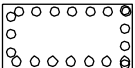
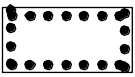

### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

-  öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung:  
z.B. Gehölzpflanzungen I



### Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

-  Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen  
schädliche Umwelteinwirkungen

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

-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von  
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für  
Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  Erhalt von Bäumen

### sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- z.B. A Abgrenzungspunkte

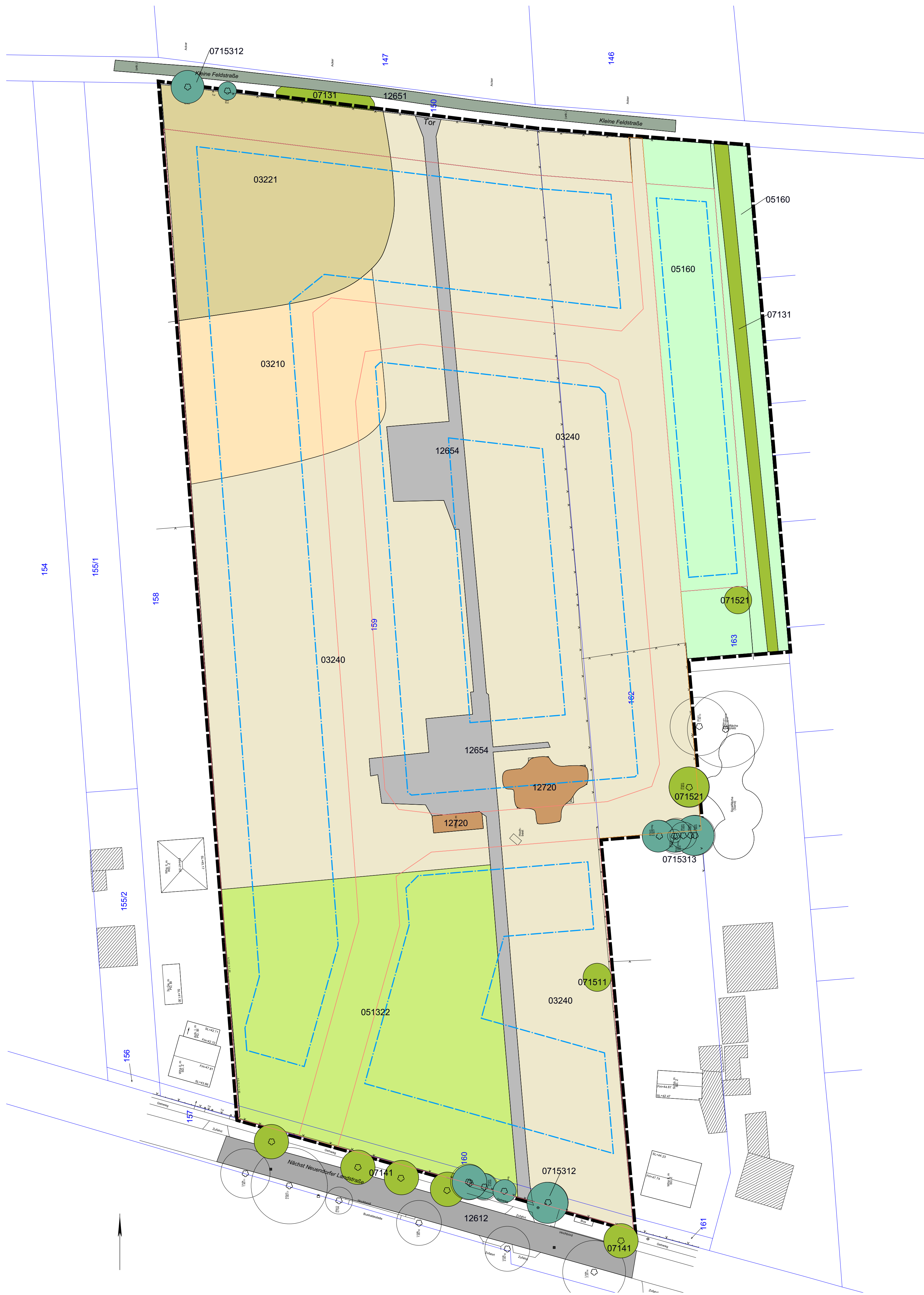
### informative Planzeichen

-  3 Bemaßung in Meter

### **VIII. ANLAGEN**

- Biotopkartierung „Wohngebiet an der Nächst Neuendorfer Landstraße, Stand: 10.03.2021
  
- Brutvogel-Vorkommen „Entwicklungsgebiet „Nächst Neuendorfer Landstraße“, Seiten 8, Stand: Juni 2020
  
- Entwicklungsgebiet Nächst Neuendorfer Landstraße, Faunistische Untersuchung Art: Zauneidechse, Seiten 5, Stand: 06.10.2020
  
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Nächst Neuendorfer Landstraße, Seiten 30, Stand: 03.03.2021
  
- Auswertungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung §§ 3(1) und 4(1) BauGB zum BP Nächst Neuendorfer Landstraße
  
- Auswertungstabelle zur Beteiligung §§ 3(2) und 4(2) BauGB zum BP Nächst Neuendorfer Landstraße





**Legende Biototypen**

Biotopcode*	Biotopbezeichnung*	Schutz	Gesamtbewertung	
<b>Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderaffuren</b>				
RSC	03210	Landreitgrasfluren	mittel	
RSAE	03221	Quecken-Pionierfluren	mittel	
RSB	03240	Zwei- und mehrjährige ruderale Stauden- und Diestellfluren	mittel	
<b>Gras- und Staudenfluren</b>				
GAMA	051322	Grünlandbrachen frischer Standorte, artenarm	mittel	
GZ	05160	Zierrasen / Scherrasen	mittel	
<b>Laubgehölze, Feldgehölze, Alleen, Baumgruppen und Baumreihen</b>				
BHO	07131	Hecken und Windschutzstreifen ohne Überschirmung	mittel	
BRA	07141	Alleen	§	sehr hoch
BESH	071511	markanter Solitärbaum, heimische Baumarten		hoch
BEAH	071521	sonstige Solitärbäume, heimische Baumarten		hoch
BEGHM	0715312	Einschichtige Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter		mittel
BEGHJ	0715313	Einschichtige Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend Jungbestände		mittel
<b>Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderbauflächen</b>				
OVSb	12612	Straßen mit Asphaltdecken (außerhalb)		wertlos
OVW0	12651	Unbefestigter Weg (Kleine Feldstraße) (außerhalb)		gering
OVWV	12654	Versiegelter Weg (Betonplatten)		wertlos
OAA	12720	Aufschüttungen und Abgrabungen		gering

\* Biotopkartierung Brandenburg, Kartierungsanleitung Landesumweltamt 1995, überarbeitet 2004, Stand 03/2011  
 § = gem. § 17 BgbNatSchAG

- Baugrenzen des B-Plans "Nächst Neuendorfer Landstraße"
- Wohngebiete des B-Plans "Nächst Neuendorfer Landstraße"
- öffentliche Verkehrsfläche des B-Plans "Nächst Neuendorfer Landstraße"
- Geltungsbereich des B-Plans "Nächst Neuendorfer Landstraße"

INDEX	ÄNDERUNG	NAME	DATUM
1	Anpassung der geplanten Baugebiete und Baugrenzen (östlich)	Holz	01.07.2021

Auftraggeber:

Projekt: **Wohngebiet an der Nächst Neuendorfer Landstraße**

Planbezeichnung: **Biototypenplan**

	Datum	Zeichen
bearbeitet:	10.03.21	Baumecker
gezeichnet:	10.03.21	Haase-Sch.
geprüft:		

Maßstab: 1:500

Blatt Nr.: 1



# **Brutvogel-Vorkommen**

## **Entwicklungsgebiet**

### **„Nächst Neuendorfer Landstraße“**

#### **Stadt Zossen / OT Nächst Neuendorf**

#### **(Landkreis Teltow-Fläming)**



- 1      Veranlassung
  - 2      Untersuchungsgebiet
  - 2.1    Methodik
  - 3      Semi-quantitative Brutvogelvorkommen im Untersuchungsgebiet
  - 3.1    Wertende Kommentierung der Befunde
  - 4      Fazit
  - 5      Literatur
- Anhang



## 1 Veranlassung

Die Stadt Zossen (Teltow-Fläming) plant im Ortsteil Nächst Neuendorf ein ca. 2,65 ha großes Entwicklungsgebiet zwischen Nächst Neuendorfer Landstraße und Kleiner Feldstraße. Im Kontext dessen wurde die IDAS GmbH Luckenwalde mit der dortigen Brutvogelerfassung beauftragt.

## 2 Untersuchungsgebiet

Das ca. 4 ha. große Untersuchungsgebiet (UG) beinhaltet das innerörtlich gelegene Entwicklungsgebiet und den angrenzenden Bereich der Eigenheimsiedlung bis hin zur Straße „Ernst-Henecke-Ring“ (vgl. Abb. 2-5, im Anhang).

Im Entwicklungsgebiet selbst steht ein unbewohntes Haus mit Nebenglass. Über dieses Grundstück verläuft ein befestigter Weg, der vormals die Nächst Neuendorfer Landstraße mit der Kleinen Feldstraße verband. Entgegen der Abb. 1 ist das von einem Zaun umgebende Entwicklungsgebiet nahezu gehölzfrei und von Grünland dominiert.



**Abb. 1:** Entwicklungsgebiet in Nächst Neuendorf (IDAS GmbH 2020)

## 2.1 Methodik

Dieser Bericht fußt auf Beobachtungsgänge, die am 18.04., 25.04., 02.05., 18.05. und 04.06.2020 in den frühen Morgenstunden unter Beachtung diesbezüglicher Empfehlungen von SÜDBECK et al. (2005) durchgeführt wurden. Die UG-bezogen angetroffenen Brutvögel werden tabellarisch und unter Berücksichtigung ihrer Gefährdung im Land Brandenburg (MÄDLOW et al. 2008), ihrer nistökologischen Einordnung (BEZZEL 1985, 1993) sowie mit Hinweis auf die europäische Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 2009/147/EG) zusammengefasst.

## 3 Semi-quantitative Brutvogelvorkommen im Untersuchungsgebiet

lfd. Nr.	Artname	wissenschaftl. Name	RL BB	EU VSRL	Häufigkeit BB	n BP	nistökologische Einordnung
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>			sh	2	Ba
2	Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>			mh	1	Ba
3	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>			h	1	Ni
4	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>			h	3	Ni
5	Amsel	<i>Turdus merula</i>			sh	2	Gb
6	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>			sh	1	Gb
7	Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>			h	1	Gb
8	Kohlmeise	<i>Parus major</i>			sh	x	Hö
9	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>			sh	x	Hö
10	Elster	<i>Pica pica</i>			h	1	Ba
11	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>			sh	x	Hö
12	Feldsperling	<i>Passer montanus</i>			mh/h	x	Ni
13	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>			sh	2	Ba
14	Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	3		h	1	Gb
15	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>			sh	1	Gb
16	Girlitz	<i>Serinus serinus</i>			mh	1	Ba

### Kürzel:

RL BB	Rote Liste der Vögel Brandenburgs (MÄDLOW et al. 2008)
EU VSRL	europäische Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 2009/147/EG)
h	häufige Brutvogelart in Brandenburg (RYS LAVY et. al. 2012)
n BP	Anzahl Brutpaar(e) im Untersuchungsgebiet
Ba	bevorzugt auf Bäumen brütend (BEZZEL 1985, 1993)
Gb	bevorzugt im Gebüsch brütend
Ni	bevorzugt in Gebäude-Nischen brütend
Hö	bevorzugt in Baumhöhlen/Nistkästen brütend

#### 4 Wertende Kommentierung der Befunde

Im UG kommen 16 Brutvogelarten vor. Unter ihnen befinden sich acht Spezies, die gemäß BEZZEL (1985, 1993) bevorzugt auf höheren Bäumen und in deren Höhlen nisten (vgl. Kap. 3). Hierzu gehören die Ringeltaube (*C. palumbus*), die Türkentaube (*S. decaocto*), die Blaumeise (*P. caeruleus*), der Buchfink (*F. coelebs*) sowie der Girlitz (*S. serinus*). Ihnen gesellen sich im Gebüsch brütende Spezies, wie die Amsel (*T. merula*), die Mönchs- und Klappergrasmücke (*S. atricapilla*, *S. curruca*) und der Bluthänfling (*A. cannabina*), hinzu. In Form der Bachstelze (*M. alba*), des Hausrotschwanzes (*Ph. ochruros*) und des Feldsperlings (*P. montanus*) sind im UG Vögel präsent, die in Gebäude-Nischen nisten. Mit Ausnahme des Hausrotschwanzes entfallen ihre Vorkommen ausschließlich auf den in die avifaunistische Begutachtung einbezogenen Teil der Wohnsiedlung am „Ernst-Henecke-Ring“.

Letzterer ist damit einziger Brutvogel im Vorhabengebiet. Dort zog er seinen Nachwuchs in einer Nische des leerstehenden Einfamilienhauses auf.

All diese wertgebenden Brutvögel zählen zu den *mittelhäufigen*, *häufigen* und *sehr häufigen* Spezies (RYSILAVY et al. 2012).

Mit Ausnahme des im Bestand *gefährdeten* Bluthänflings (**RL3**; MÄDLÖW et al. 2008) gelten sie gemäß der Roten Liste der Vögel Brandenburgs als *nicht gefährdet*.

Letztendlich unterliegt daher auch keine der im UG vorkommenden Vogelart dem besonderen Schutz seitens der Vogelschutzrichtlinie der europäischen Union (Richtlinie 2009/147/EG).

#### 5 Fazit

Vorhabenbedingt wird den Vögeln ein keineswegs unerheblicher Teil ihres innerörtlichen Nahrungshabitates verloren gehen. Sollte das Entwicklungsgebiet mit einer Wohnsiedlung bebaut werden, wäre selbige daher hinreichend zu durchgrünen. Hierdurch ließe sich ein strukturreicher Lebensraum für Vögel initiieren, der an dem der Eigenheimsiedlung „Ernst-Henecke-Ring“ anbindet.

#### 6 Literatur

BEZZEL, E. (1985): Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Nonpasseriformes. Aula Wiesbaden

BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Passeres. Aula Wiesbaden

MÄDLOW, W. u. T. RYSLAVY (2008): Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg. Naturschutz u. Landschaftspflege in Brandenburg 17 (4) 2008

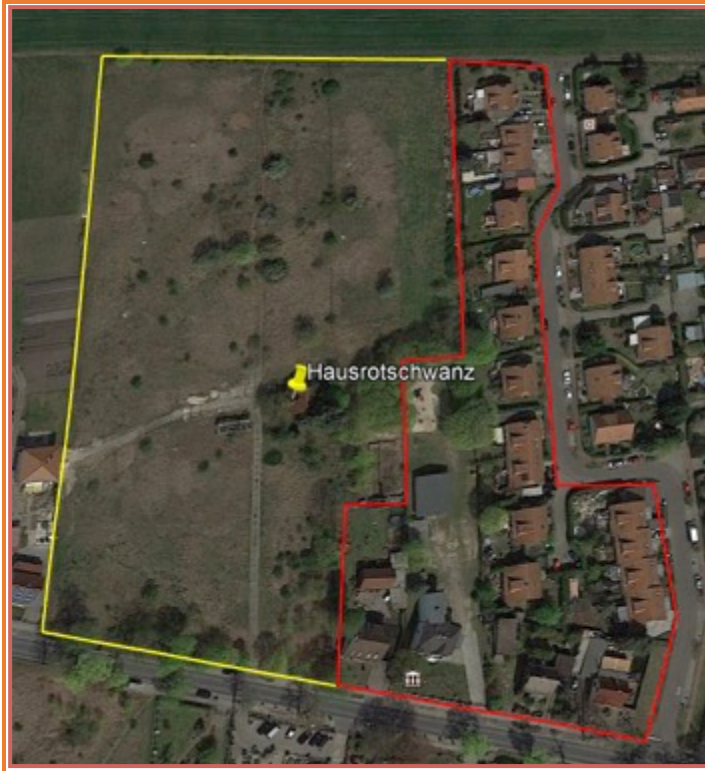
Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie; kodifizierte Fassung)

RYSLAVY, T., HAUPT, H. u. R. BESCHOW (2012): Die Brutvögel in Brandenburg und Berlin – Ergebnisse der ADEBAR-Kartierung 2005-2009. OTIS 19 – 2011 Sonderheft

SÜDBECK, P., ANDRETTZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K u. C. SUDFELDT (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell



## Anhang



**Abb. 2:** UG „Entwicklungsgebiet Nächst Neuendorfer Landstraße“ (gelb) und der in die avifaunistische Begutachtung einbezogene Teilbereich der Eigenheimsiedlung am „Ernst-Henecke-Ring“ (rot) nebst Brutvogelvorkommen innerhalb des Entwicklungsgebietes



**Abb. 3:** Blick in das Entwicklungsgebiet an der Nächst Neuendorfer Landstraße  
- IDAS Planungsgesellschaft mbH Luckenwalde -



**Abb. 4:** Entwicklungsgebiet zwischen Kleine Feldstraße und Nächst Neuendorfer Landstraße



**Abb. 5:** ... flankiert von der Eigenheimsiedlung „Ernst-Henecke-Ring“





# Entwicklungsgebiet Nächst Neuendorfer Landstraße

Faunistische Untersuchung

Art: Zauneidechse

Auftraggeber: **IDAS Planungsgesellschaft mbH**  
Goethestr. 18  
14943 Luckenwalde

Bearbeitung: **Natur+Text GmbH**  
Forschung und Gutachten  
Friedensallee 21  
15834 Rangsdorf  
Tel. 033708 / 20431  
info@naturundtext.de  
www.naturundtext.de

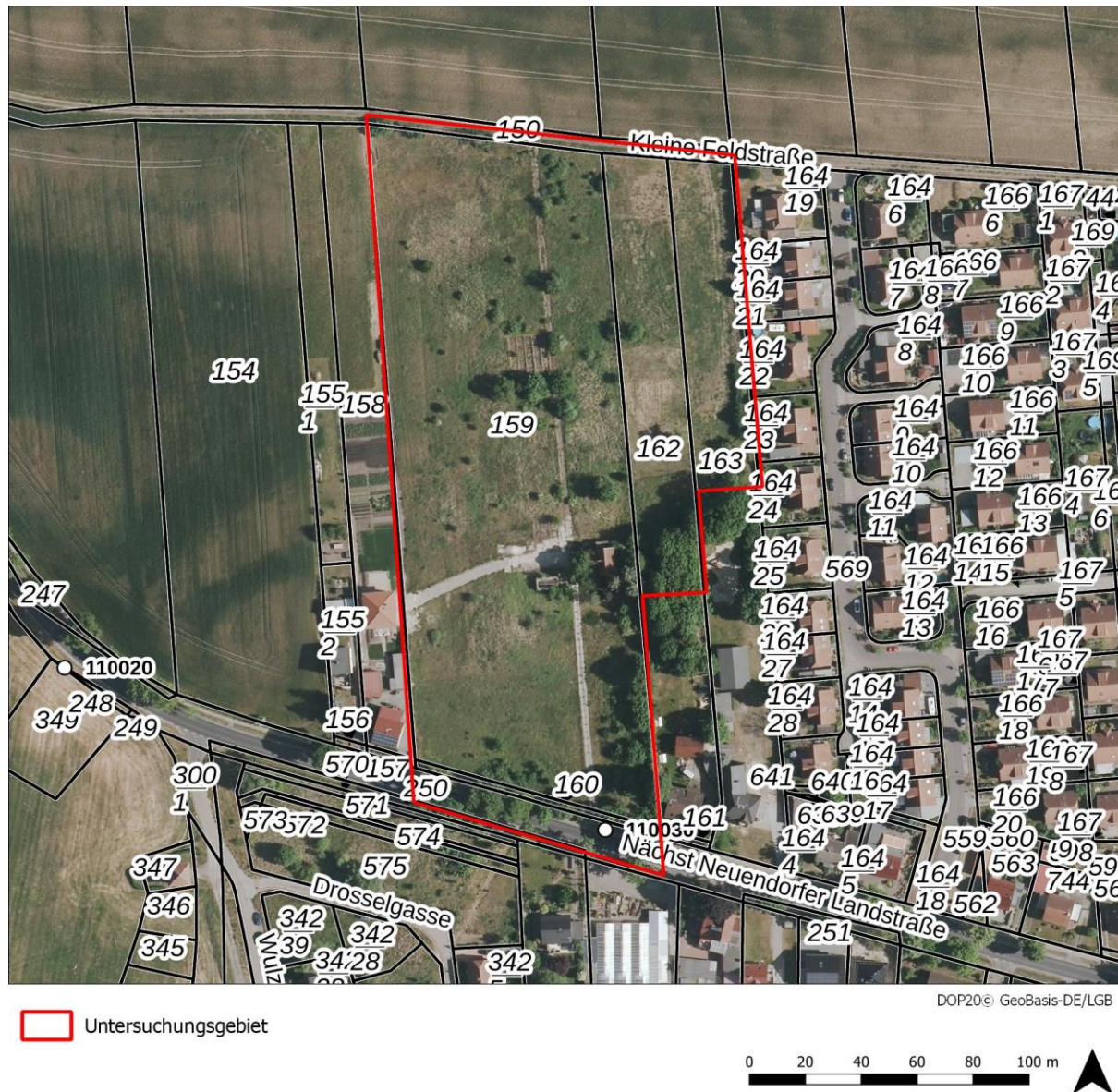
Mirko Thüning, M.Sc.

Projektnummer: 20-124G

Rangsdorf, 06. Oktober 2020

# 1 Anlass und Aufgabenstellung

Auf den Flurstücken 159, 162 & 163 (Flur 1, Gemarkung Nächst Neuendorf) an der Nächst Neuendorfer Landstraße / B246 (Abbildung 1) ist eine Bebauung geplant (B-Plan „Entwicklungsgebiet Nächst Neuendorfer Landstraße“). Auf dem Gelände wurde ein potentieller Lebensraum für Zauneidechsen ausgemacht. Die Art ist im Anhang IV der FFH-RL aufgeführt (FFH-RL, 1992) und damit streng geschützt (BNatSchG, 2009). Um zu prüfen, ob Zauneidechsen auf der Fläche vorkommen und Schutzbestimmungen des §44 BNatSchG vom Vorhaben berührt werden könnten, wurde eine Untersuchung durchgeführt und die Ergebnisse im vorliegenden Dokument dargestellt.



**Abbildung 1: Untersuchungsgebiet (UG) - Kartengrundlage DOP20c vom 02.06.2017**

## 2 Methodik

Die Kartierung erfolgte an insgesamt vier Terminen im Zeitraum von April bis August 2020 (Tabelle 1). Im Fokus der Untersuchung stand die Zauneidechse, es wurde aber auch auf Vorkommen anderer Reptilienarten geachtet. Zur Bestandserfassung ist das Gelände langsam und systematisch abgeschritten worden. Dabei wurde visuell nach sich sonnenden oder jagenden Tieren gesucht. Bereiche mit augenscheinlich höherer Habitateignung (z. B. Randstrukturen, Übergangsbereiche & Totholzhaufen) sind hierbei intensiver begutachtet worden, als z. B. deckungsarme Freiflächen. Bei der Auswahl der Termine wurde darauf geachtet, dass geeignete Witterungsbedingungen - bei denen die Tiere aktiv sind - herrschten.

**Tabelle 1: Begehungstermine der Reptilienerfassung**

Nr.	Datum	Tageszeit	Wetter
I	27.04.2020	mittags	20°C, Windstärke Bft 3, 10% Bedeckung
II	15.05.2020	nachmittags	16°C, Windstärke Bft 3, 30% Bedeckung
III	16.06.2020	morgens	19-22°C, Windstärke Bft 1, 20% Bedeckung
IV	12.08.2020	morgens	19-22°C, Windstärke Bft 2, 0% Bedeckung

## 3 Ergebnisse

Im Rahmen der Erfassung waren trotz intensiver Nachsuche keine Zauneidechsenvorkommen festzustellen. Der auf dem Luftbild vom Juni 2017 zu erkennende Pionierbaumbestand war 2020 nicht mehr vorhanden (Abbildung 2, Abbildung 3), sodass auf einem Großteil des UG beschattete Bereiche fehlten, die für die Thermoregulation wichtig sind. Eine vergrämernde Wirkung könnte auch von der Mahd ausgegangen sein, welche jedoch nur im Nordosten (Flurstück 163) intensiv stattfand. Die restlichen Flächen wurden offenbar nur einmalig zwischen dem zwischen 16.06. und dem 12.08.2020 gemäht/gemulcht.

Geeignete Lebensraumstrukturen waren dennoch augenscheinlich vorhanden, insbesondere am südöstlichen (Abbildung 5) und am nördlichen Rand des UG (Abbildung 7). Mögliche Ursachen für die Abwesenheit wären eine fehlende Anbindung an bestehende Populationen oder auch ein hoher Prädationsdruck (z. B. durch Katzen, Abbildung 6).

## 4 Zufallsbeobachtungen

Im Zuge der Zauneidechsenkartierung konnten beiläufig einige wertgebende Arten beobachtet werden. Am größeren der beiden leerstehenden Gebäude zeigte ein Hausrotschwanz revieranzeigendes Verhalten. Ein Schwarzkehlchen besetzte offenbar am westlichen Rand Flurstückes 159 ein Revier. Zudem konnten auf der Wiese einige Bläulinge beobachtet werden.



## 5 Fotodokumentation



**Abbildung 2: Südliches UG - Blick nach Norden**



**Abbildung 3: Nördliches UG - Blick nach Süden**



**Abbildung 4: Regelmäßig gemähte Wiese auf dem Flurstück 163**



**Abbildung 5: Für Zauneidechsen günstige Strukturierung am südöstl. Rand des UG**



**Abbildung 6: Jagende Hauskatze**



**Abbildung 7: Für Zauneidechsen günstige Strukturierung am nördlichen Rand des UG**

## 6 Literatur

BNatSchG. (2009). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

FFH-RL. (1992). Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. Abl. EG Nr. L 206, (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie - FFH-RL), zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndRL 2006/105/EG vom 20.11.2006 (ABl. Nr. L363 S.368).



# INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUPHYSIK

## Schalltechnisches Gutachten

zum Bebauungsplan

"Nächst Neuendorfer Landstraße"

Entwurf

Vorhaben :                   Bebauungsplan  
"Nächst Neuendorfer Landstraße"  
Stadt Zossen - OT Nächst Neuendorf

Auftraggeber :               VERM-PRO direkt  
Bürogemeinschaft für Vermessung und Projektentwicklung  
Glasower Damm  
15827 Blankenfelde

Auftragsdatum :             05.01.2021

Auftragsnummer :           21-001-J

Bearbeiter :                 Dipl.-Ing. Reinhard Jackisch  
Dipl.-Ing. (FH) Lars Jackisch

Datum Bericht :             03.03.2021

Diese Ausarbeitung umfasst 15 Seiten und 2 Anlagen.

Bau- und Raumakustik  
Schallimmissionsschutz  
Thermische Bauphysik  
Energieberatung  
Feuchteschutz  
Tageslichttechnik  
Brandschutz  
Bautenschutz  
Asbestsanierung

Beratende Ingenieure VBI

Prüfsachverständige für  
Energetische Gebäudeplanung  
Schallschutz

Anerkannte VMPA-  
Schallschutzprüfstelle  
nach DIN 4109

Bekanntgegebene Messstelle  
nach § 29b BImSchG  
Akkreditiert nach  
DIN EN ISO/IEC 17025  
für die Ermittlung von Geräuschen

## **INHALT**

1. Auftrag und Sachverhalt.....	3
2. Örtliche Situation.....	4
3. Grundlagen .....	4
3.1 Planungsunterlagen .....	4
3.2 Vorschriften, Beurteilungsgrundlagen, Quellen.....	4
3.3 Sonstige Grundlagen .....	5
4. Immissionsorte.....	5
5. Immissionsrichtwerte und Schutzziele .....	6
5.1 Anforderungen .....	6
5.2 Schutzziele für das Plangebiet.....	6
6. Wirkungen auf das B-Plangebiet.....	7
6.1 Bewertungsmodell öffentlicher Straßenverkehr .....	7
6.2 Eingangsdaten für schalltechnische Berechnungen .....	9
6.3 Berechnungsergebnisse .....	9
6.4 Bewertung.....	10
7. Bewertung und Hinweise zur Abwägung.....	11

## **ANLAGEN**

Anlage 1:	Bild 1	Planzeichnung (Auszug)
	Bild 2	Lage- und Quellenplan, Referenz-Immissionsorte RIO
	Bild 3	Städtebauliches Konzept
Anlage 2:	Bild 1	Schallimmissionsraster Beurteilungspegel, Tag, Nachweisebene EG
	Bild 2	Schallimmissionsraster Beurteilungspegel, Nacht, Nachweisebene EG
	Bild 3	Schallimmissionsraster Beurteilungspegel, Tag, Nachweisebene OG 1
	Bild 4	Schallimmissionsraster Beurteilungspegel, Nacht, Nachweisebene OG 1
	Bild 5	Schallimmissionsraster Beurteilungspegel, Tag, Nachweisebene DG
	Bild 6	Schallimmissionsraster Beurteilungspegel, Nacht, Nachweisebene DG
	Tabelle 1	Einzelpunktberechnungen Beurteilungspegel Tag/Nacht, alle Nachweisebenen



## 1. Auftrag und Sachverhalt

Die Stadt Zossen - OT Nächst Neuendorf entwickelt den Bebauungsplan "Nächst Neuendorfer Landstraße".

Nach § 1 BauGB /2/ sollen bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden.

§ 1 BauGB /2/ verpflichtet die Städte und Gemeinden, diese Aspekte des Umweltschutzes im Rahmen der Bauleitplanung abwägend zu berücksichtigen.

In diesem Sinne ist im Rahmen des durchzuführenden Planverfahrens eine Beurteilung zum Schallimmissionsschutz vorzunehmen.

Die im Rahmen des akustischen Gutachtens vorgenommene Beurteilung dient der Aufklärung von schalltechnischen Sachverhalten als Grundlage für pflichtgemäße Ermessungsentscheidungen durch den Planungsverantwortlichen. Ergebnisabhängig ist in der Planung über die Aufnahme von Festsetzungen zu entscheiden oder Möglichkeiten einer Konfliktbewältigung in einer nachgeordneten Entscheidungsebene im Bedarfsfalle zu beschreiben.

Das Gutachten hat sich dabei mit Lärmwirkungen auf schutzbedürftige Bereiche im Plangebiet auseinander zu setzen.

Im vorliegenden Fall soll die Verkehrslärmbelastung aus der Nächst Neuendorfer Landstraße (B246) im Plangebiet festgestellt und bewertet werden. Lärmwirkungen aus dem Plangebiet selbst auf benachbarte Flächen sind nicht gegeben.

Der Bebauungsplan legt großflächig gegliederte Allgemeine Wohnbauflächen und öffentliche Verkehrsflächen fest.

Formal wird die Bebauungsplanung als Angebotsplanung ohne konkreten Objektbezug vorgenommen.

Die eigentliche Maßnahmenumsetzung wird in der nachgeordneten Objektplanungsebene vorgenommen.

Dabei können objektbezogene Schallschutzlösungen in ihrer Wirkung gegenüber Verkehrslärm angerechnet werden, beispielsweise schallabschattende Wirkungen auf Grund von Gebäudeanordnungen.

## 2. Örtliche Situation

Die Gesamtsituation ist aus der Planzeichnung in Anlage 1 Bild 1 und dem Lage- und Quellenplan in der Anlage 1 Bild 2 ersichtlich.

Das Bebauungsplangebiet grenzt im:

- Süden an die Nächst Neuendorfer Landstraße - B 246,
- Westen und Osten an bestehende Wohngrundstücke,
- Norden an die Kleine Feldstraße und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Erschließung erfolgt von der Nächst Neuendorfer Landstraße aus.

Zur weiteren Beschreibung wird auf die Planungsunterlage einschließlich Begründung verwiesen.

## 3. Grundlagen

### 3.1 Planungsunterlagen

- [A] Bebauungsplan, Vorentwurf vom Mai 2020
- [B] Vorläufiges Städtebauliches Konzept
- [C] Stellungnahmen des Landesamtes für Umwelt vom 29.09.2020

### 3.2 Vorschriften, Beurteilungsgrundlagen, Quellen

- /1/ IMMI Programmsystem zur rechnergestützten Lärmprognose, Wölfel Meßsysteme Software GmbH & Co. KG, Höchberg
- /2/ Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung
- /3/ DIN 18005-1, Ausgabe: 2002-07, Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung
- /4/ DIN 18005-1, Beiblatt 1, Ausgabe: 1987-05, Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
- /5/ BauNVO - Baunutzungsverordnung, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der aktuellen Fassung
- /6/ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der aktuellen Fassung
- /7/ RLS-19, Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, 2019
- /8/ Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes - 16. BImSchV / Verkehrslärmschutzverordnung in der aktuellen Fassung
- /9/ Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung, 24. BImSchV vom 4. Februar 1997

- /10/ Statistik des Lärmschutzes an Bundesfernstraßen, Ausgabe 2016
- /11/ DIN 4109-1, Ausgabe: 2018-01, Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen
- /12/ DIN 4109-2, Ausgabe: 2018-01, Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen
- /13/ ZTV und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen – ZTV-Lsw 06
- /14/ OVG NRW, Urteil vom 05.12.2017 - 10 D 97/15, NE-Zunahme der Lärmbelastung durch Straßenplanung

### 3.3 Sonstige Grundlagen

- [1] Straßenverkehrsprognose 2030 des Landes Brandenburg, Anlage 2, LS Region Süd, April 2020

## 4. Immissionsorte

Entsprechend der unter Pkt. 1 beschriebenen Vorgehensweise wird die Geräuschkategorie innerhalb der Plangrenzen ausreichend durch eine flächenhafte Darstellung bzw. durch Isophonendarstellungen für Tag und Nacht beschrieben. Die Darstellungen beziehen sich auf die zwei zugelassenen Geschossebenen Erdgeschoss und Obergeschoss.

Für eine bessere Nachvollziehbarkeit und eine numerische Erkennbarkeit der Ergebnisse sind Referenz-Immissionsorte RIO im Plangebiet gewählt.

Die Lage der Referenz- Immissionsorte ist aus der Anlage 1, Bild 2 ersichtlich.

Tabelle 1 Referenz-Immissionsorte

Nachweisort / Plangebiete	orientierende Gebietsklassifikation
RIO1 - RIO8 (EG, OG)	WA

## 5. Immissionsrichtwerte und Schutzziele

Auf schutzbedürftige Planbereiche können im Allgemeinen verschiedene Lärmquellen einwirken. Das sind die Lärmarten Verkehrslärm, Fluglärm, Gewerbelärm und Sport- bzw. Freizeitlärm. Jede Lärmart hat ihre eigene Berechnungs- und Bewertungsvorschrift und ist hinsichtlich der Einhaltung von Werten mehr oder weniger verpflichtend. Insofern werden Richtwerte, Orientierungspunkte und Grenzwerte vorgeschrieben. Eine Summenbetrachtung aller Lärmarten ist in Deutschland formal-rechtlich derzeit noch ausgeschlossen. Insofern erfolgt auch keine Summenpegelbetrachtung im Vergleich mit Anforderungen bei Einwirkung mehrerer Lärmarten.

Auf den zu beurteilenden Planbereich wirkt ausschließlich die Lärmart Verkehrslärm.

### 5.1 Anforderungen

#### Straßenverkehrslärm nach DIN 18005 /3/

Für die höchstzulässige Einwirkung von Straßenverkehr in städtebaulichen Wohngebietslagen gelten die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 /4/. Unter Pkt. 1.1 des Beiblattes 1 werden nachstehende Orientierungswerte genannt:

ORW Tag	55 dB(A)
ORW Nacht	45 dB(A)

ORW : Orientierungswert

#### Straßenverkehrslärm nach 16. BImSchV /8/

Für den Neubau von Straßen und Parkplätzen gelten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /8/. Unter § 2 der Verordnung werden nachstehende Immissionsgrenzwerte für Wohngebietslagen genannt:

GRW Tag	59 dB(A)
GRW Nacht	49 dB(A)

GRW : Grenzwert

### 5.2 Schutzziele für das Plangebiet

Der Bebauungsplan legt nachstehende bauliche Nutzungen fest:

- Flächen für Wohnungsbau (allgemeine Wohngebietsflächen WA)

Für diese Zweckbestimmung werden angemessen die nachstehenden Schutzziele definiert:

- Schutzziel nach DIN 18005 /4/  
Verkehrslärm Tag/Nacht: Beurteilungspegel 55/45 dB

## 6. Wirkungen auf das B-Plangebiet

### 6.1 Bewertungsmodell öffentlicher Straßenverkehr

Als maßgebliche Berechnungsvorschrift wird die Richtlinie für Lärmschutz an Straßen - RLS-19 /7/ herangezogen.

Die Beurteilung des Verkehrslärms aus öffentlichen Straßen stellt auf einen Mittelungspegel und auf einen Beurteilungszeitraum von 8/16 Stunden im Nacht-/Tageszeitraum ab. Zuschläge für besondere Lästigkeitswirkungen vergibt das Verfahren im Vergleich zur TA Lärm nicht.

#### Emissionsmodell

Das Emissionsmodell kennt 3 verschiedene Fahrzeugarten, für die ein Grundwert  $L_{w0}$  geschwindigkeitsabhängig eingeführt ist.

Aus dem Grundwert  $L_{w0}$  wird für jede Fahrzeugart der Schalleistungspegel  $L_w$  mit bis zu 4 additiven Größen wie folgt gebildet.

$$L_{w,FzG}(v_{FzG}) = L_{w0,FzG}(v_{FzG}) + D_{SD,SDT,FzG}(v_{FzG}) + D_{LN,FzG}(g, v_{FzG}) + D_{K,KT}(x) + D_{refl}(h_{Beb}, w)$$

$L_{w0,FzG}(v_{FzG})$  = Grundwert für den Schalleistungspegel eines Fahrzeuges der Fahrzeuggruppe FzG bei der Geschwindigkeit  $v_{FzG}$

$D_{SD,SDT,FzG}(v_{FzG})$  = Korrektur für den Straßendeckschichttyp SDT, die Fahrzeuggruppe FzG und die Geschwindigkeit  $v_{FzG}$

$D_{LN,FzG}(v_{FzG})$  = Korrektur für die Längsneigung  $g$  der Fahrzeuggruppe FzG bei der Geschwindigkeit  $v_{FzG}$

$D_{K,KT}(x)$  = Korrektur für den Knotenpunkttyp KT in Abh. von der Entfernung zum Knotenpunkt  $x$

$D_{refl}(h_{Beb}, w)$  = Zuschlag für die Mehrfachreflexion bei einer Bebauungshöhe  $h_{Beb}$  und den Abstand der reflektierenden Flächen  $w$

#### Ausbreitungsmodell

Das Ausbreitungsmodell legt das Teilstückverfahren zu Grunde und bildet für jede Fahrtrichtung eine eigene Quelllinie. Für die Quelllinien werden längenbezogene Schalleistungspegel  $L'_w$  mit nachstehendem Modell generiert und in das Ausbreitungsmodell eingeführt.

$$L'_w = 10 \cdot \lg[M] + 10 \cdot \lg \left[ \frac{100 - p_1 - p_2}{100} \cdot \frac{10^{0,1 \cdot L_{w,Pkw}(v_{Pkw})}}{v_{Pkw}} \right] +$$
$$\frac{p_1}{100} \cdot \frac{10^{0,1 \cdot L_{w,Lkw1}(v_{Lkw1})}}{v_{Lkw1}} + \frac{p_2}{100} \cdot \frac{10^{0,1 \cdot L_{w,Lkw2}(v_{Lkw2})}}{v_{Lkw2}} - 30$$

mit

- M = stündliche Verkehrsstärke der Quelllinie in Kfz/h
- $L_{W,FzG}$  ( $v_{FzG}$ ) = Schallleistungspegel für die Fahrzeuge der Fahrzeuggruppe FzG (Pkw, Lkw1 und Lkw2) bei der Geschwindigkeit  $v_{FzG}$
- $v_{FzG}$  = Geschwindigkeit für die Fahrzeuge der Fahrzeuggruppe FzG (Pkw, Lkw1 und Lkw2) in km/h
- $p_1$  = Anteil an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppe Lkw1 in %
- $p_2$  = Anteil an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppe Lkw2 in %

Im Schallausbreitungsmodell wird die Dämpfung  $D_A$  auf dem Ausbreitungsweg, die Pegelminderung durch geometrische Divergenz  $D_{div}$ , durch Luftdämpfung  $D_{atm}$ , durch Bodendämpfung  $D_{gr}$  und durch Abschirmung  $D_z$  berücksichtigt. Reflexionen erster und zweiter Ordnung sind modellabhängig zu beachten.

Letztendlich wird der Beurteilungspegel  $L_r$  aus der energetischen Summe über die Schalleinträge aller Fahrstreifenabschnitte  $L'_r$  mit nachstehendem Grundzusammenhang gebildet:

$$L_r = 10 \cdot \lg [10^{0,1 \cdot L'_r}]$$

mit

- $L'_r$  = Beurteilungspegel für die Schalleinträge aller Fahrstreifen in dB

wobei sich  $L'_r$  wie nachstehend ergibt:

$$L'_r = 10 \cdot \lg \sum_i 10^{0,1 \cdot \{L_{W',i} + 10 \cdot \lg[l_i] - D_{A,i} - D_{RV1,i} - D_{RV2,i}\}}$$

mit

- $L_{W',i}$  = längenbezogener Schallleistungspegel des Fahrstreifenabschnitts  $i$  in dB
- $l_i$  = Länge des Fahrstreifenabschnitts in m
- $D_{A,i}$  = Dämpfung bei der Schallausbreitung vom Fahrstreifenabschnitt  $i$  zum Immissionsort in dB
- $D_{RV1,i}$  = anzusetzender Reflexionsverlust bei der ersten Reflexion für das Fahrstreifenabschnitt  $i$  in dB (nur bei Spiegelschallquellen)
- $D_{RV2,i}$  = anzusetzender Reflexionsverlust bei der zweiten Reflexion für das Fahrstreifenabschnitt  $i$  in dB (nur bei Spiegelschallquellen)

## 6.2 Eingangsdaten für schalltechnische Berechnungen

Die Eingangsdaten für die Verkehrslärberechnungen wurden aus der vorliegenden Straßenverkehrsprognose 2030 [1] entnommen und entsprechend RLS 19 [7] eingeführt. In den zur Verfügung stehenden Grundlagen ist nicht immer die Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke DTV im Verhältnis zur  $DTV_w$  (Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke werktags) angegeben. Diese für die schalltechnische Untersuchung ungenügende objektspezifische Datengrundlage verlangt den hier vorgenommenen konservativen Ansatz der Gleichstellung von  $DTV_w$  gleich DTV.

Für die Aufteilung des aus der Straßenverkehrsprognose 2030 [1] entnommenen Lkw-Anteils ( $p_{ges}$ ) auf die Fahrzeuggruppen nach RLS-19 (Lkw1, Lkw2) werden die Standardwerte der RLS19 für Bundesstraßen genutzt. Die Untersuchung zum Verkehrslärm wird für die Nächst Neuendorfer Landstraße vorgenommen.

- Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke :  $DTV = 5000 \text{ KFZ}/24 \text{ Std.}$ ,  $p_{ges} = 8 \%$
- Durchschnittliche stündliche Verkehrsstärke :  $m_T = 287,5 \text{ KFZ}/\text{Std.}$  /  $m_N = 50 \text{ KFZ}/\text{Std.}$
- Lkw-Anteil tags, nachts
  - Lkw1: :  $p_{1T,N} = 2,4 \%$  /  $2,8 \%$
  - Lkw2: :  $p_{2T,N} = 5,6 \%$  /  $5,2 \%$
- zulässige Höchstgeschwindigkeit :  $v = 50 \text{ km/h}$  innerorts
- Straßendeckschichtkorrektur :  $D_{SD} = 0 \text{ dB}$  (Asphalt)
- Längsneigungskorrektur für  $g = 0 \%$  :  $D_{LN} = 0 \text{ dB}$

## 6.3 Berechnungsergebnisse

Die prognostizierte Immissionssituation für den Straßenverkehrslärm ist in der Anlage 2 dokumentiert. Die Farbdarstellungen der flächenhaften Berechnungen sind so eingestellt, dass die Orientierungswertisophonen auf Grund des Farbübergangs erkennbar sind.

Mit der gewählten 1 dB-Isophonenauflösung ist eine ausreichend genaue Bestimmung des Beurteilungspegels vor der zukünftigen Gebäudelage möglich. In der Tabelle 1 der Anlage 2 sind die Teilbeurteilungspegel aus Straßenverkehr ablesbar.

Nachstehende Tabelle 2 zeigt die Ergebnisse des Verkehrslärmeinflusses an den gewählten Referenz-Immissionsorten im Plangebiet. Die Berechnung bezieht sich auf die Angebotsplanung, sie berücksichtigt nicht die abschirmende Wirkung aus der Bebauung des städtebaulichen Konzepts [B].

Tabelle 2 Berechnungsergebnisse zum Beurteilungspegel - Straßenverkehr  
an Referenz-Immissionsorten, Nachweisebene EG / OG

Kurze Liste		Punktberechnung			
Immissionsberechnung		Beurteilung nach DIN 18005			
B-Plan		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"			
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		IRW	L r,A	IRW	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
IPkt001	RIO1 EG	55	61	45	53
IPkt002	RIO1 OG	55	61	45	54
IPkt004	RIO2 EG	55	56	45	48
IPkt005	RIO2 OG	55	57	45	49
IPkt007	RIO3 EG	55	53	45	46
IPkt008	RIO3 OG	55	54	45	46
IPkt010	RIO4 EG	55	52	45	44
IPkt011	RIO4 OG	55	52	45	45
IPkt013	RIO5 EG	55	50	45	43
IPkt014	RIO5 OG	55	51	45	43
IPkt016	RIO6 EG	55	49	45	42
IPkt017	RIO6 OG	55	50	45	42
IPkt019	RIO7 EG	55	48	45	41
IPkt020	RIO7 OG	55	48	45	41
IPkt022	RIO8 EG	55	47	45	39
IPkt023	RIO8 OG	55	47	45	39

## 6.4 Bewertung

Die grafische Verkehrslärmverteilung ist in der Anlage 2 in den Bildern 1-6 für 2 Nachweisebenen ersichtlich. Die Tabelle 1 der Anlage 2 zeigt die Pegeltabelle für die gewählten Referenz-Immissionsorte im Plangebiet.

Die Verkehrslärmimmissionen überschreiten im Plangebiet die städtebaulichen Orientierungswerte. Eine Überschreitung des Orientierungswertes Tag liegt bis maximal 1/3 der Tiefe der Planfläche vor. Im Nachtzeitraum ist die Situation analog zu bewerten. Die Überschreitunggröße liegt bei maximal 6 dB im Erwartungsbereich einer möglichen straßennahen Baugrenze für den Tageszeitraum und bei maximal 9 dB im Nachtzeitraum.



## 7. Bewertung und Hinweise zur Abwägung

Die Berechnung stellt fest, dass im Plangebiet Orientierungswerte nach DIN 18005 im Tageszeitraum und im Nachtzeitraum teilweise überschritten sind. Zur Lösung des gegebenen Nutzungskonfliktes werden nachstehende Ansätze als Abwägungsgrundlage dargestellt:

1. Die prognostizierte Straßenverkehrslärmsituation überschreitet weder im Tageszeitraum noch im Nachtzeitraum die Schwelle einer Gesundheitsgefährdung.  
Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird hier in Anlehnung an die Lärmsanierungsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzrichtlinien 97 in Höhe von 70/60 dB(A) tags/nachts gewählt.  
Auch die derzeit in der Lärmaktionsplanung angewendeten Prüfwerte von 65/55 dB(A) im Tag-/Nachtzeitraum zur Bewertung einer Gesundheitsgefährdung bei dauerhafter Lärmeinwirkung bleiben unterschritten.
2. Die prognostizierte Straßenverkehrslärmsituation erreicht mit Ausnahme der unmittelbaren Straßenrandbebauung keine Größe, die den Aufenthalt im Freien in Außenwohnbereichen oder in baulich verbundenen Außenwohnbereichen stark beeinträchtigen kann. Das Schutzziel "Aufenthalt im Freien" wird hier bei  $\leq 59$  dB(A) tagsüber in Anlehnung an die 16. BImSchV /8/ gesehen.  
Die festgestellte Straßenverkehrslärmsituation im Tageszeitraum erzeugt keine grundsätzliche Konfliktsituation bezüglich der Schutzziele im Außenbereich.  
Abwägungshandlungen sollten sich aber mit dieser Situation auseinandersetzen.
3. Die festgestellte Straßenverkehrslärmsituation nachts liegt in einem Abwägungsbereich zwischen städtebaulichen Orientierungswerten nach DIN 18005, hier nachts 45 dB(A) und der hier angenommenen Grenze der Gesundheitsgefährdung in Höhe von nachts 60 dB(A) bzw. tags zwischen 55 dB(A) und 70 dB(A).  
Zur Lösung der Konfliktsituation werden nachstehende Abwägungshandlungen gesehen:
  - 3.1 Die Prüfung von primären Stufen der Abwägungskaskade wird im Sinne einer wirtschaftlichen und verhältnismäßigen Planung und einer ressourcenschonenden Flächennutzung hier nicht geboten sein. Dazu gehören:
    - 3.1.1 Trennungsgrundsatz
      - Trennung von lärmintensiven und lärmsensiblen Nutzungen (Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG)
        - ⇒ Ein Ausweichen auf entferntere Flächen ist nicht möglich auf Grund des Vorhabens einer inneren Gebietsverdichtung.

### 3.1.2 Lärmrobuster Städtebau

- Herstellung eines lärmrobusten Städtebaus
  - ⇒ Die Planung einer Riegelbebauung (geschlossene Bauweise bzw. Anordnung von Haupt- und Nebengebäuden als Riegel bei abweichender Bauweise) ist auf Grund der städtebaulich gewünschten offenen Bauweise (Einzelhäuser mit Grenzabständen ohne Zwang zum Füllen der Baulücken mit Nebengebäuden oder Mauern) nicht möglich.
  - ⇒ Gegenüber der Verkehrslärmbelastung optimierte Grundrisslösungen (schutzbedürftiger Räume auf straßenabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen) werden empfohlen.

### 3.1.3 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Bei der Wahl notwendiger Lärmschutzmaßnahmen ist aktiven Maßnahmen an der Straße grundsätzlich den Vorrang zu geben. Die Umsetzung der aktiven Maßnahmen ist grundsätzlich möglich durch:

- ⇒ lärmindernde Fahrbahnbeläge
- ⇒ Lärmschutzwall
- ⇒ Lärmschutzwand

Welche Maßnahmen an der Straße umgesetzt werden können, hängt von den örtlichen Gegebenheiten (z.B. Topographie, straßennahe Bebauung) ab. Nicht immer ist es möglich, nur mit aktiven Maßnahmen die Einhaltung der Orientierungswerte zu gewährleisten. Eine Ausnahme ist dann gerechtfertigt, wenn die Kosten der Lärmschutzmaßnahme außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck stehen würden (vgl. § 41 Abs. 2 BImSchG), einer aktiven Maßnahme landschaftsgestalterischen und städtebaulichen Gesichtspunkten entgegenstehen oder die Umsetzung technisch nicht möglich ist.

Um eine objektive Beurteilung und einen Vergleich verschiedener Lärmschutzvarianten zu erhalten, ist eine Beurteilung nach einer reinen Kosten-Nutzen-Analyse ungeeignet. Insofern ist die Bildung des Verhältnisses zwischen den Kosten für aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich, da die Kosten für passive Lärmschutzmaßnahmen nicht zur Beurteilung des Verhältnisses der Kosten zum Schutzzweck im Sinne des § 41 BImSchG herangezogen werden können. Auf entsprechende Untersuchungen mit Monetarisierung des Schallschutzzwecks wurde verzichtet.

Eine derartige Analyse ist ohne konkreten Grundrissbezug auch nicht möglich.

Im Ergebnis der Berechnungen ist für das Plangebiet zunächst eine sogenannte Vollschutzvariante zur Einhaltung aller Orientierungswerte zu dimensionieren. Sofern diese Variante aus technischen, wirtschaftlichen oder ökologischen Gründen nicht umsetzbar ist, sind ausgehend von der Vollschutzvariante weitere geeignete Lärmschutzvarianten zu ermitteln.

Eine mögliche Teilschutzvariante wird ebenfalls dargestellt mit dem Ziel, zumindest den Erdgeschossbereich der zukünftigen Bebauung aktiv zu schützen.

### Vollschutzvariante

Eine Vollschutzvariante wird annähernd erreicht durch ein ca. 5 m hohes aktives Lärmschutzbauwerk (Lärmschutzwand).

Eine durchgeführt Kostenschätzung beläuft sich auf  $90 \text{ m} \times 5 \text{ m} = 450 \text{ m}^2 \times 400 \text{ €/m}^2$   
180.000,- € brutto

Der Kostenansatz ist der aktuellen "Statistik des Lärmschutzes an Bundesfernstraßen" /10/ entnommen.

### Teilschutzvariante

Eine Teilschutzvariante wird annähernd erreicht durch ein 3,5 m hohes aktives Lärmschutzbauwerk (Lärmschutzwand).

Eine durchgeführt Kostenschätzung beläuft sich auf  $90 \text{ m} \times 3,5 \text{ m} = 225 \text{ m}^2 \times 400 \text{ €/m}^2$   
90.000,- € brutto

### Wertung

Eine vollständige Einhaltung der Orientierungswerte auf der Planfläche ist in beiden Schutzvarianten u.a. deshalb nicht möglich, weil entsprechende Überstandslängen der Lärmschutzwand auf Grund der inneren Erschließung und einer notwendigen Bebauung fremder Grundstücke technisch nicht möglich ist. Wir gehen davon aus, dass der zuvor genannte Sachverhalt, die hohen Baukosten und städtebauliche Gründe das Abwägungsergebnis in der Form bestimmen werden, dass der Verkehrslärmkonflikt über passive Schallschutzmaßnahmen gelöst wird. Auf Grund der geometrisch bedingten ungenügenden akustischen Schirmwirkung einer Lärmschutzwand wird eine aktive Schallschutzmaßnahme nicht empfohlen.

4. Die Bewertung zum Schallschutz bezieht sich u.a. auch auf ein Schutzziel "Aufenthalt im Freien" für Außenwohnbereiche (Loggien, Balkone, Terrassen) von  $L_{r,Tag} \leq 59 \text{ dB}$  in Anlehnung an die 16. BImSchV /8/.

Dieses Schutzziel wird im Allgemeinen Wohngebiet an der südlichen Baugrenze zur B246 nur lokal und geringfügig überschritten.

Diese marginale Überschreitung hat keine gesundheitlichen Risiken zur Folge und erzeugt keine subjektive Auffälligkeit bezogen auf das angenommene Schutzziel.

Aus gutachterlicher Sicht erzwingt diese Verkehrslärmsituation keine Festsetzung, die eine Planung von Außenwohnbereichen nicht zulässt. Eine Entscheidung dazu wird den Abwägungshandlungen

überlassen, möglicherweise auch mit dem Hinweis der Anwendung von baulichen Schutzmaßnahmen bei planerischer Einordnung einer derartigen Aufenthaltsfunktion in diesem Bereich.

⇒ Festsetzungsvorschläge für den B-Plan:

Textvorschlag 1

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung baulicher Anlagen im Plangebiet die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume Mindestwerte zum Schallschutz aufweisen.

Die Mindestwerte zum Schallschutz beziehen sich auf einzuhaltende bewertete Gesamtbauschalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,ges}$ ), die nach der Norm 4109 (2018) "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und Teil 2: "Rechnerische Nachweise" raumartabhängig zu berechnen sind:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches;

$L_a$  der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01

Grundlage der bauakustischen Auslegung sind im Zuge der Objektplanung zu berechnende maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  nach DIN 4109-2 (2018), "Schallschutz im Hochbau".

Die für die Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  erforderlichen Beurteilungspegel  $L_r$  können aus dem schalltechnischen Gutachten vom 01.03.2021 entnommen werden, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Textvorschlag 2

Ausnahmsweise kann ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel  $L_a$ , als er sich durch die Anwendung von Textvorschlag 1 ergibt, für die Berechnung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile zugrunde gelegt werden, wenn dieser im Baugenehmigungsverfahren (z.B. durch entsprechende Gebäudeanordnung) nachgewiesen wird oder die im schalltechnischen Gutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Textvorschlag 3

Die passiven Schallschutzmaßnahmen sind mit dem Lüftungskonzept abzustimmen.

Dabei ist eine freie Fensterlüftung in Schlafräumen in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln  $> 45 \text{ dB(A)}$  nicht mehr möglich.

Dipl.-Ing. Reinhard Jackisch  
von der IHK Cottbus  
BImSchG  
ö.b.u.v. Sachverständiger für Bauakustik und Schallimmissionsschutz  
Bauaufsichtlich anerkannter Prüfsachverständiger für Schallschutz  
stv. Leiter der akkreditierten Messstelle nach § 29b BImSchG  
VMPA-Schallschutzprüfstelle nach DIN 4109

Dipl.-Ing. (FH) Lars Jackisch  
Leiter der akkreditierten Messstelle nach § 29b

## Anlage 1

- Bild 1 Planzeichnung (Auszug)
- Bild 2 Lage- und Quellenplan, Referenz-Immissionsorte RIO
- Bild 3 Städtebauliches Konzept

Bild 1 Planzeichnung (Auszug)

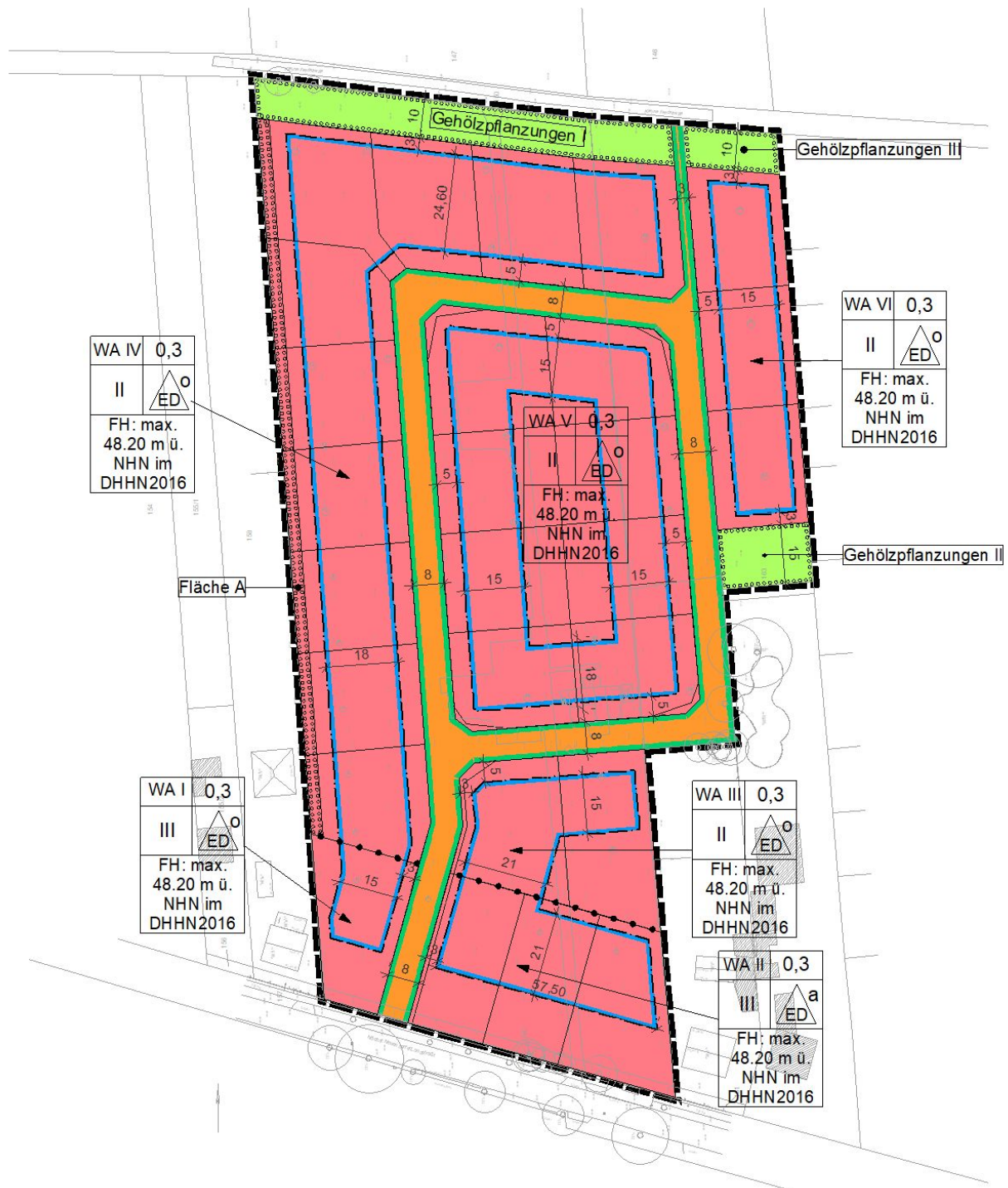




Bild 2 Lage- und Quellenplan, Referenz-Immissionsorte RIO

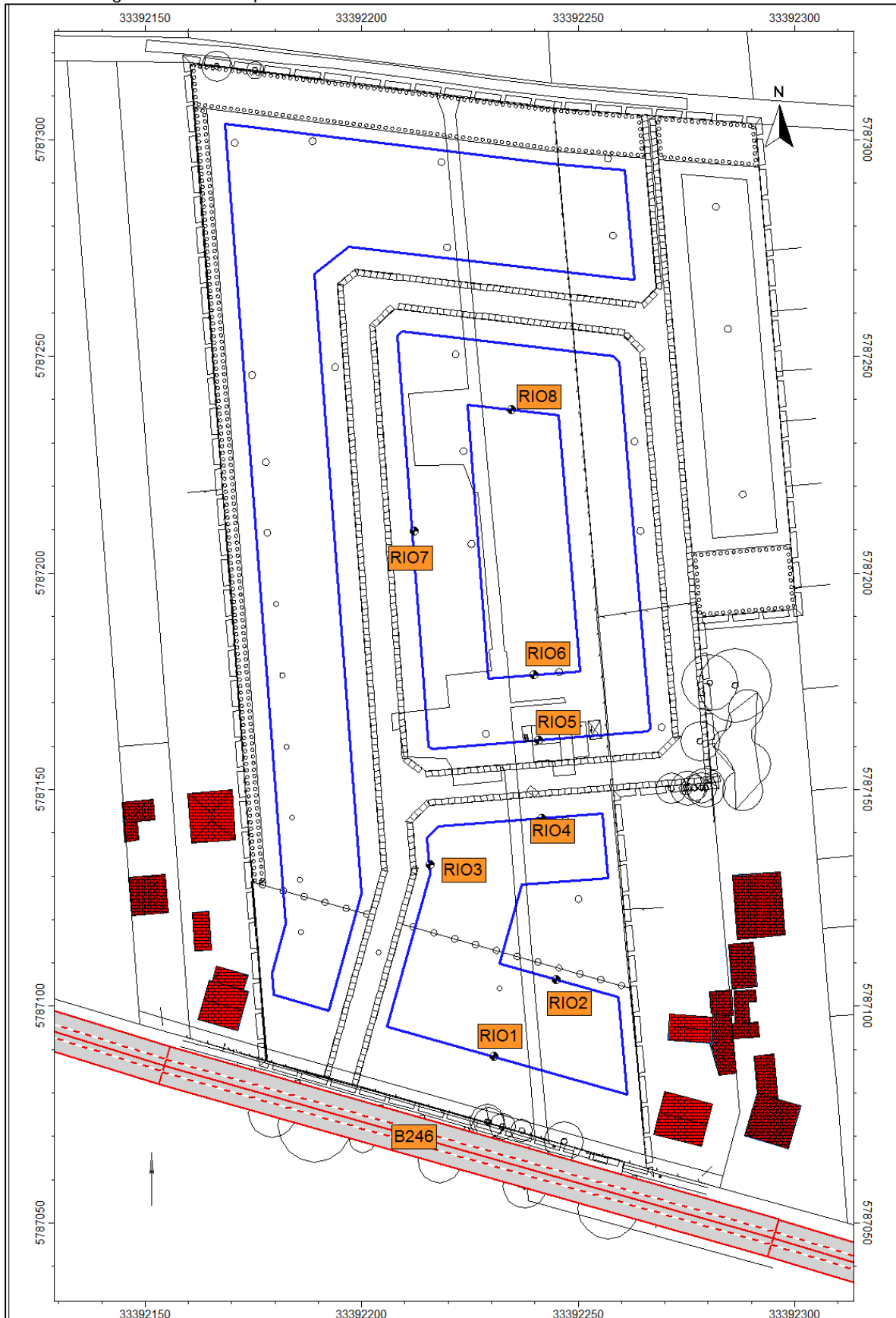




Bild 3 Städtebauliches Konzept



## Anlage 2

Bild 1	Schallimmissionsraster Beurteilungspegel, Tag, Nachweisebene EG
Bild 2	Schallimmissionsraster Beurteilungspegel, Nacht, Nachweisebene EG
Bild 3	Schallimmissionsraster Beurteilungspegel, Tag, Nachweisebene OG 1
Bild 4	Schallimmissionsraster Beurteilungspegel, Nacht, Nachweisebene OG 1
Bild 5	Schallimmissionsraster Beurteilungspegel, Tag, Nachweisebene DG
Bild 6	Schallimmissionsraster Beurteilungspegel, Nacht, Nachweisebene DG
Tabelle 1	Einzelpunktberechnungen Beurteilungspegel Tag/Nacht, alle Nachweisebenen

Bild 1 Schallimmissionsraster Beurteilungspegel, Tag, Nachweisebene EG

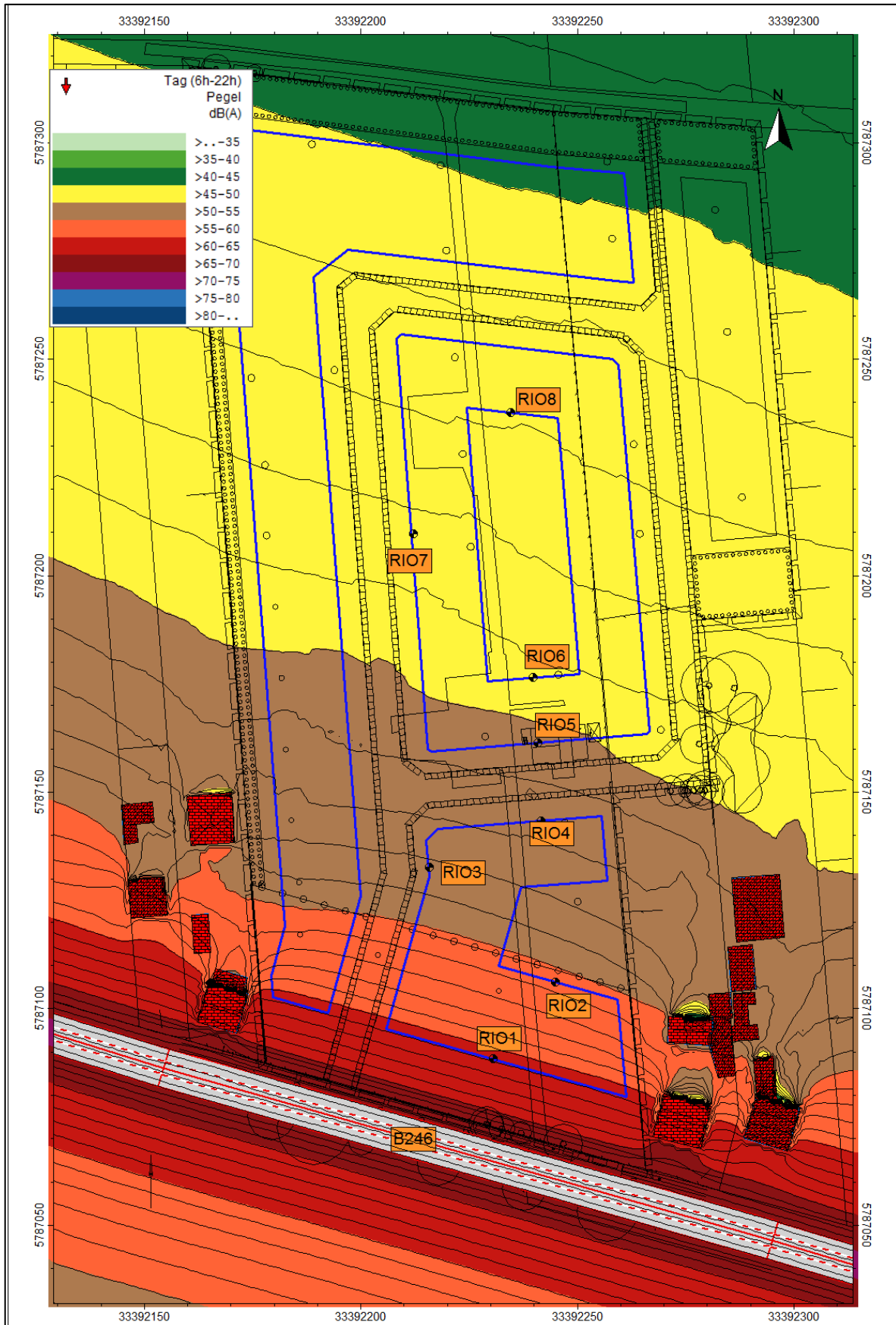


Bild 2 Schallimmissionsraster Beurteilungspegel, Nacht, Nachweisebene EG

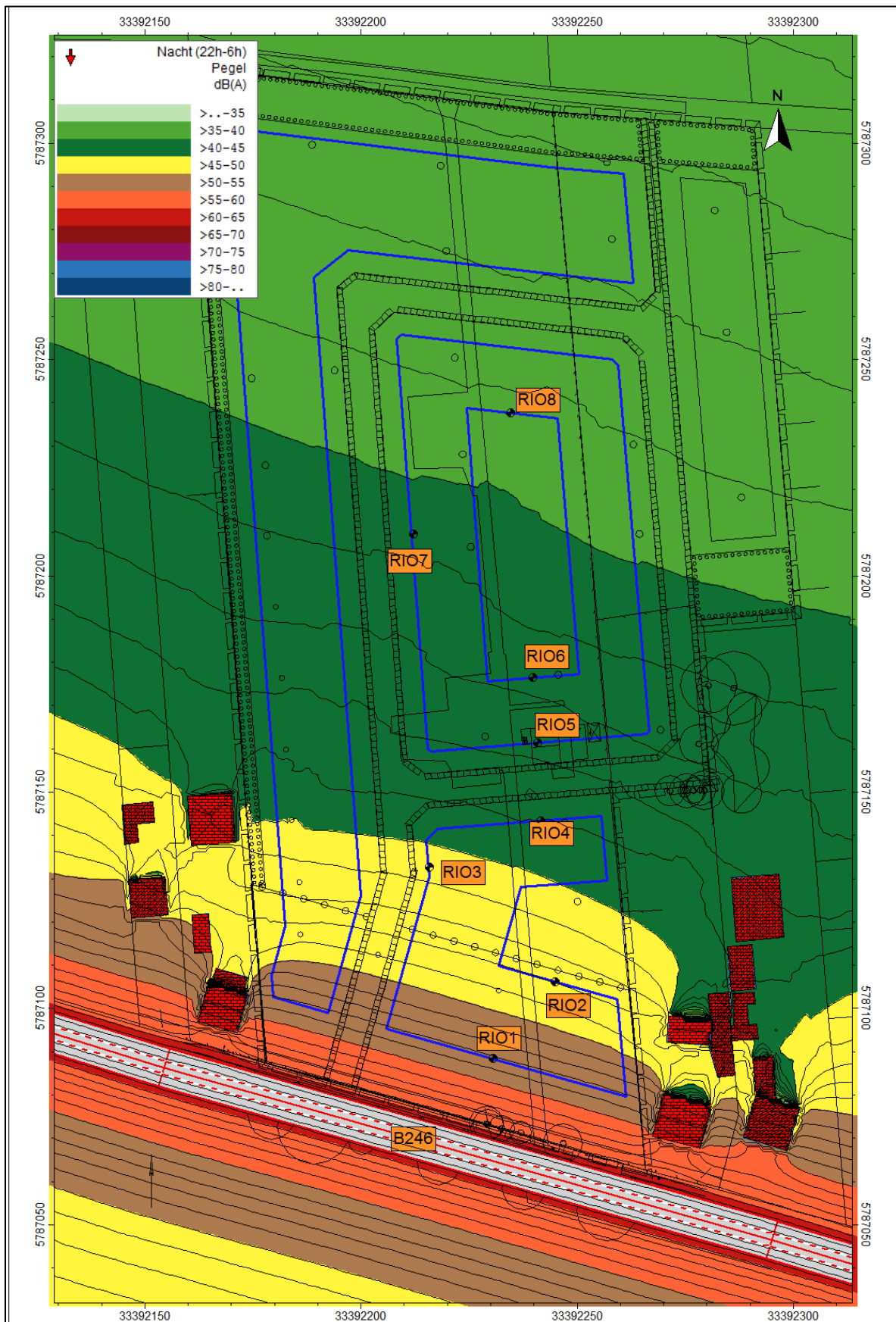


Bild 3 Schallimmissionsraster Beurteilungspegel, Tag, Nachweisebene OG 1

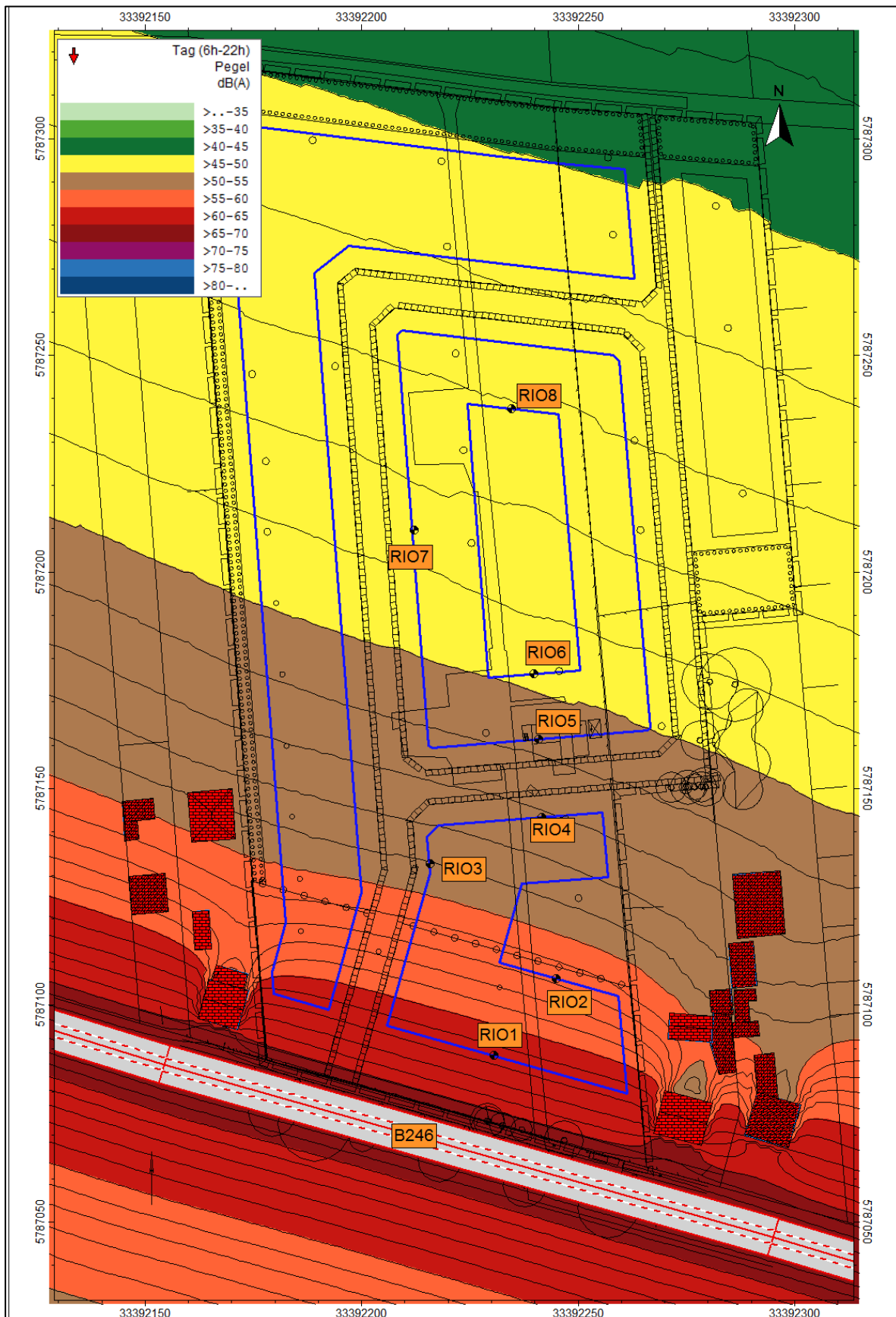




Bild 4 Schallimmissionsraster Beurteilungspegel, Nacht, Nachweisebene OG 1

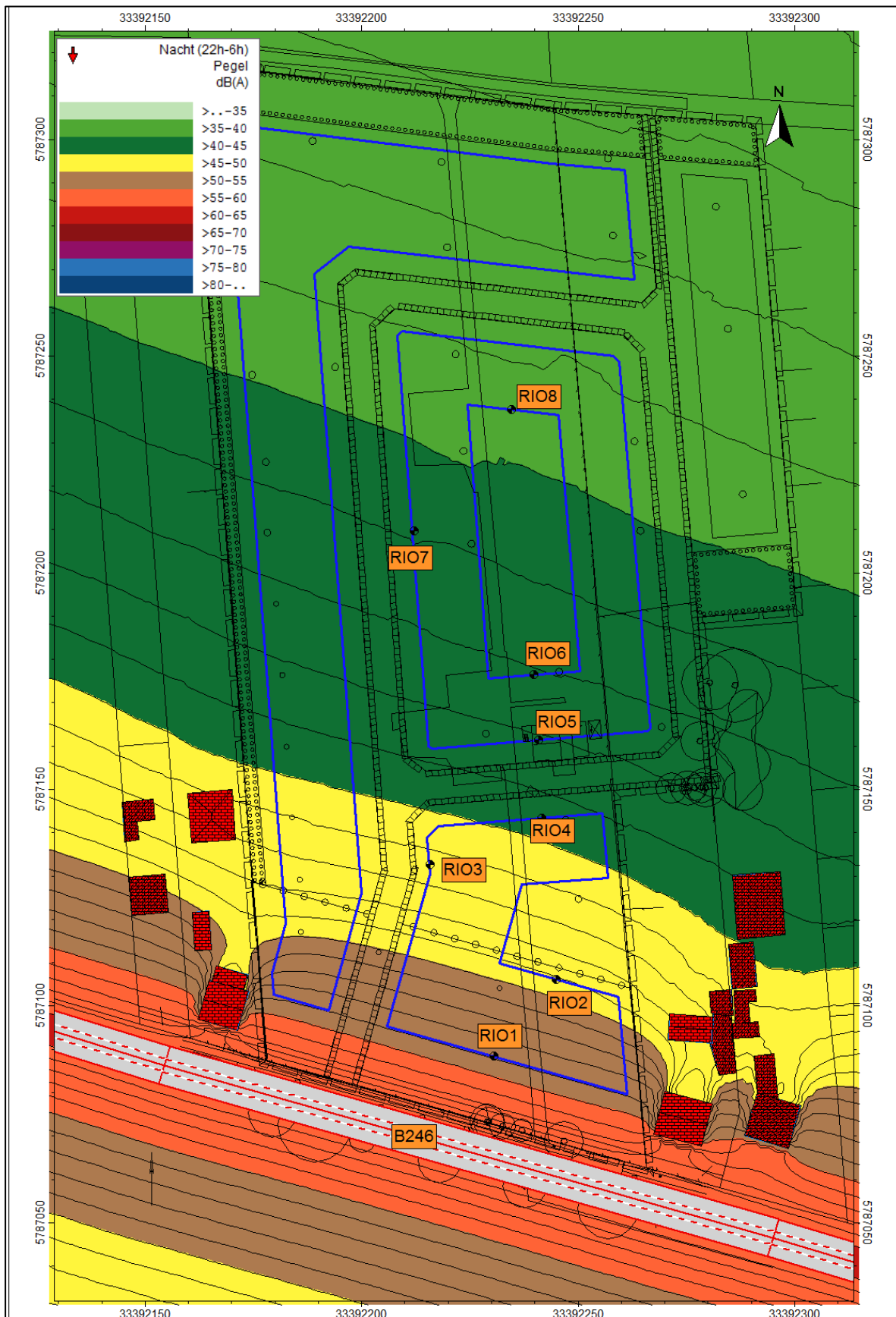


Bild 5 Schallimmissionsraster Beurteilungspegel, Tag, Nachweisebene DG

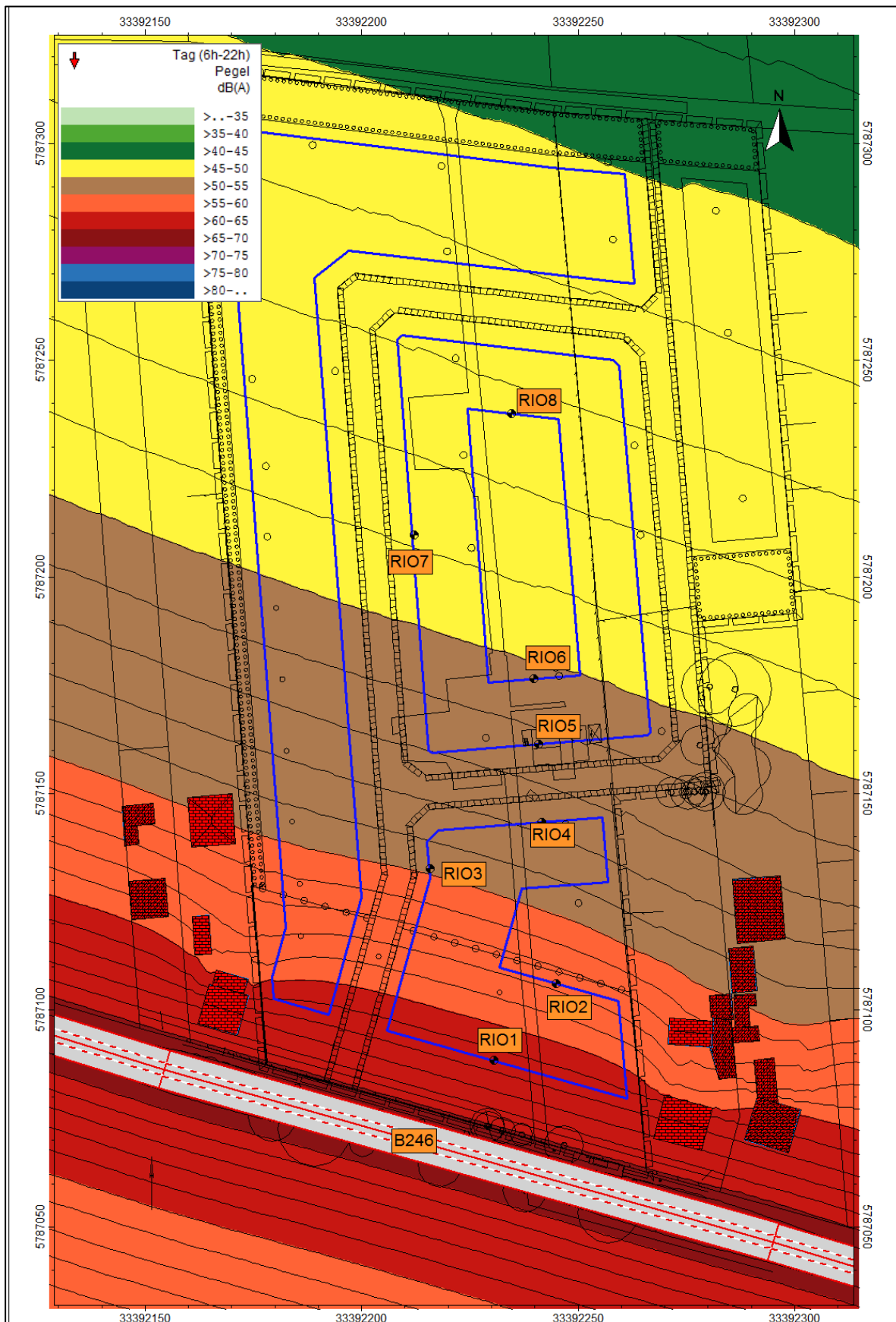


Bild 6 Schallimmissionsraster Beurteilungspegel, Nacht, Nachweisebene DG

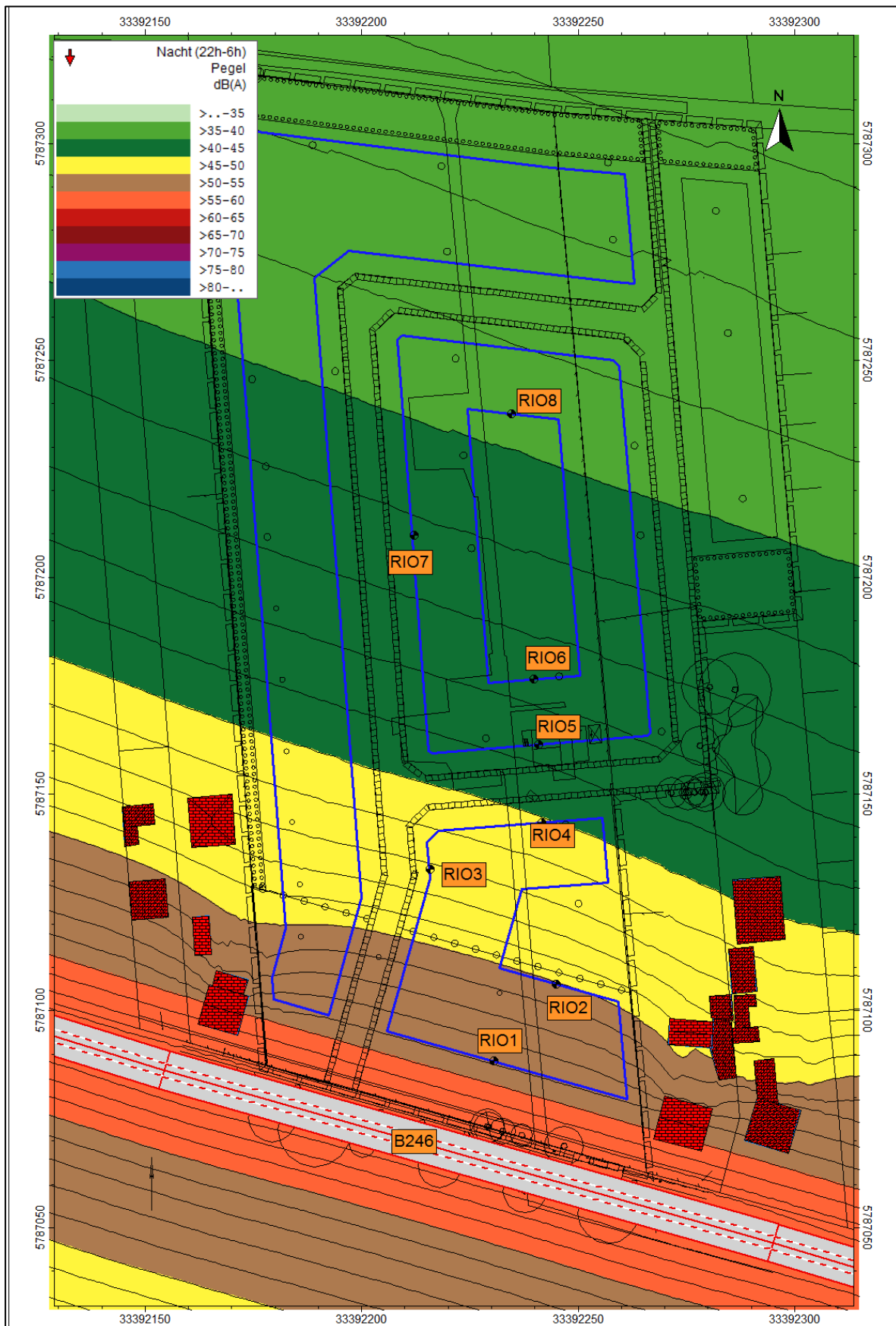




Tabelle 1 Einzelpunktberechnungen Beurteilungspegel Tag/Nacht alle Nachweisebenen

Mittlere Liste »		Punktberechnung			
Immissionsberechnung		Beurteilung nach DIN 18005			
IPkt001 »	RIO1 EG	B-Plan		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"	
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
SR19005 »	B246	60.8	60.8	53.2	53.2
	Summe		<b>60.8</b>		<b>53.2</b>

IPkt002 »	RIO1 OG	B-Plan			
		x = 33392230.79 m		y = 5787088.38 m	
		z = 6.30 m			
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
SR19005 »	B246	61.5	61.5	53.9	53.9
	Summe		<b>61.5</b>		<b>53.9</b>

IPkt003 »	RIO1 DG	B-Plan			
		x = 33392230.79 m		y = 5787088.38 m	
		z = 9.30 m			
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
SR19005 »	B246	61.5	61.5	53.9	53.9
	Summe		<b>61.5</b>		<b>53.9</b>

IPkt004 »	RIO2 EG	B-Plan			
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
SR19005 »	B246	55.6	55.6	48.0	48.0
	Summe		<b>55.6</b>		<b>48.0</b>

IPkt005 »	RIO2 OG	B-Plan			
		x = 33392244.93 m		y = 5787106.18 m	
		z = 6.30 m			
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
SR19005 »	B246	56.8	56.8	49.1	49.1
	Summe		<b>56.8</b>		<b>49.1</b>

IPkt006 »	RIO2 DG	B-Plan			
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
SR19005 »	B246	57.7	57.7	50.1	50.1
	Summe		<b>57.7</b>		<b>50.1</b>

IPkt007 »	RIO3 EG	B-Plan			
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
SR19005 »	B246	53.2	53.2	45.6	45.6
	Summe		<b>53.2</b>		<b>45.6</b>

IPkt008 »	RIO3 OG	B-Plan			
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
SR19005 »	B246	54.1	54.1	46.4	46.4
	Summe		<b>54.1</b>		<b>46.4</b>

IPkt009 »	RIO3 DG	B-Plan			
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
SR19005 »	B246	54.8	54.8	47.2	47.2
	Summe		<b>54.8</b>		<b>47.2</b>

IPkt010 »	RIO4 EG	B-Plan			
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
SR19005 »	B246	51.6	51.6	44.0	44.0
	Summe		<b>51.6</b>		<b>44.0</b>

IPkt011 »	RIO4 OG	B-Plan			
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
SR19005 »	B246	52.2	52.2	44.5	44.5
	Summe		<b>52.2</b>		<b>44.5</b>

IPkt012 »	RIO4 DG	B-Plan			
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
SR19005 »	B246	52.8	52.8	45.1	45.1
	Summe		<b>52.8</b>		<b>45.1</b>

IPkt013 »	RIO5 EG	B-Plan			
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
SR19005 »	B246	50.4	50.4	42.7	42.7
	Summe		<b>50.4</b>		<b>42.7</b>

IPkt014 »	RIO5 OG	B-Plan			
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
SR19005 »	B246	50.7	50.7	43.1	43.1
	Summe		<b>50.7</b>		<b>43.1</b>

IPkt015 »	RIO5 DG	B-Plan			
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
SR19005 »	B246	51.3	51.3	43.7	43.7
	Summe		<b>51.3</b>		<b>43.7</b>

IPkt016 »	RIO6 EG	B-Plan			
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
SR19005 »	B246	49.4	49.4	41.7	41.7
	Summe		<b>49.4</b>		<b>41.7</b>

IPkt017 »	RIO6 OG	B-Plan			
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
SR19005 »	B246	49.7	49.7	42.1	42.1
	Summe		<b>49.7</b>		<b>42.1</b>

IPkt018 »	RIO6 DG	B-Plan			
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
SR19005 »	B246	50.2	50.2	42.6	42.6
	Summe		<b>50.2</b>		<b>42.6</b>

IPkt019 »	RIO7 EG	B-Plan			
		x = 33392212.16 m		y = 5787209.51 m	
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
SR19005 »	B246	48.3	48.3	40.7	40.7
	Summe		<b>48.3</b>		<b>40.7</b>

IPkt020 »	RIO7 OG	B-Plan			
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
SR19005 »	B246	48.5	48.5	40.9	40.9
	Summe		<b>48.5</b>		<b>40.9</b>

IPkt021 »	RIO7 DG	B-Plan			
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
SR19005 »	B246	48.9	48.9	41.2	41.2
	Summe		<b>48.9</b>		<b>41.2</b>

IPkt022 »	RIO8 EG	B-Plan			
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
SR19005 »	B246	46.8	46.8	39.2	39.2
	Summe		<b>46.8</b>		<b>39.2</b>

IPkt023 »	RIO8 OG	B-Plan			
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
SR19005 »	B246	47.1	47.1	39.4	39.4
	Summe		<b>47.1</b>		<b>39.4</b>

IPkt024 »	RIO8 DG	B-Plan			
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB
SR19005 »	B246	47.3	47.3	39.6	39.6
	Summe		<b>47.3</b>		<b>39.6</b>

**Bauleitplanung der Stadt Zossen**

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Nächst Neuendorfer Landstraße“**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1)

BauGB durch Anschreiben vom 02.06.2020

Fristende: 06.07.2020

1. Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 01.07.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p>Die Stadt Zossen plant die Entwicklung von 2,2 ha Wohnsiedlungsfläche in dem Plangebiet von 2,4 ha. Die für die Planung maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind in der Planbegründung aufgeführt. Die Planung schließt an ein vorhandenes Siedlungsgebiet an.</p> <p><b>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</b>          Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. 12.2007 (GVBl. I S. 235)          Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (für Brandenburg:          GVBl, II, Nr. 3; für Berlin: GVBt. S. 294)</p> <p><b>Bindungswirkung</b>          Gemäß § 1 Abs., 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen</p> <p><b>Hinweise</b>          Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.</p> <p><b>Wir bitten (zur Sicherung der Übermittlung trotz der Corona-bedingten Sondersituation),</b>          - Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung nur in digitaler Form durchzuführen;          - bei Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 Abs. 4 Ziff. 1-3 BauGB oder die Einstellung von Verfahren (vgl. Artikel 20 des Landesplanungsvertrages) den Plan bzw., die Satzung und seine Bekanntmachung nur digitaler Form als pdf-Datei per E-Mail zu übersenden (oder alternativ in Papierform);          - Beteiligungen bzw. Mitteilungen über die Bekanntmachung soweit möglich ergänzend als shape-Datei für eine Übernahme der für GL relevanten Geometrien von Bauleitplänen in unser Planungs-</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.          Kein Abwägungsbelang.          Die Ziele der Raumordnung sind angepasst.</b></p>

<p>informationssystem (PLIS) zu übersenden; dabei sollte der verwendete Raumbezug angegeben werden (möglichst als EPSG-Schlüssel); alternativ wäre auch das .dxf-Format möglich;</p> <p>- dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.</p>	
---	--

<b>2.</b>	<b>Landkreis Teltow- Fläming</b>
<b>2a</b>	<b>Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung vom 06.07.2020</b>
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Die Vorentwurfs-Unterlagen zur o. g. Planung enthalten bereits detaillierte Ausführungen zu den übergeordneten Planungsbindungen. Entgegenstehende Festlegungen sind insofern nicht erkennbar.</p> <p>Die abschließende Beurteilung hierüber obliegt der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung.</p> <p>Unter Punkt 3.3 sollte der Klarheit halber die Ausschnittkarte zum wirksamen FNP den beabsichtigten Planbereich kennzeichnen.</p> <p><b>Planzeichnung</b>        Eine Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß ist nicht möglich (siehe Plan ZV).</p> <p>Für die beiden im südlichen Bereich durch Perlenschnur getrennt festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) wurde keine Nutzungsschablone bestimmt, lediglich jeweils die Zahl der Vollgeschosse. Die zeichnerischen Festsetzungen sind entsprechend zu prüfen.</p> <p>Da die Anbindung der Flächen und Anlagen des BP an die B 246 erfolgt, ist die Zustimmung beim Straßenbaulastträger, dem Landesbetrieb Straßenwesen, Region Süd, Dienststätte Wünsdorf, Am Baruther Tor 12, Haus 134-1, 15806 Zossen einzuholen.</p> <p>Für die in der Straßenverkehrsfläche vorgesehenen Baumpflanzungen wird darauf hingewiesen, dass alle geplanten Bestandteile der Straße i. S. d. § 2 BbgStrG<sup>3</sup> in der festgesetzten Verkehrsfläche untergebracht werden können.</p> <p>Bezüglich der als Hinweis aufgenommenen immissionsschutzrechtlichen Regelungen ist zu prüfen, ob diese nicht als textliche Festsetzungen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Plan übernommen werden sollten.</p> <p>Die Formulierung "Planunterlage" in der Planzeichenerklärung ist durch die Formulierung "sonstige Planzeichen ohne Normcharakter" zu ersetzen. Vereinfachend könnte alternativ eine textliche Erklärung auf der Planzeichnung mit</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>        Nach der Stellungnahme der Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 01.07.2020 besteht kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.</p> <p>Der Ausschnitt im Punkt 3.3 wird gekennzeichnet</p> <p>Die GRZ wird von 0,4 auf 0,3 geändert, damit kann der Begriff „Höchstmaß“ bestehen bleiben.        Der Grund für die Anpassung sind neben den naturschutzfachlichen Belangen und der Ausgleichs-Eingriffsregelung, auch die Berücksichtigung der vorhandenen Wohngebäude der benachbarten Bebauungspläne. Darüber hinaus wird mit der Festlegung der GRZ von 0,3 auch den Empfehlungen des Landschaftsplans der Stadt Zossen – Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß – Bezug genommen.</p> <p>Die Nutzungsschablonen werden ergänzt und auf WA I bis WA VI unterteilt.</p> <p>Der Landesbetrieb für Straßenwesen, hier die Dienststätte Wünsdorf wurde mit beteiligt. Mit der Stellungnahme vom 02.07.2020 hat der Landesbetrieb für Straßenwesen dem Vorentwurf zugestimmt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>folgendem sinngemäßen Inhalt gewählt werden: Sonstige nichterklärte Planzeichen entstammen der Plangrundlage und entfalten keine Normcharakter.</p> <p>Die auf der Planzeichnung aufgeführten Rechtsgrundlagen sind wie folgt anzupassen bzw. zu korrigieren (<b>Fettdruck</b>):</p> <p>PlanZV..., zuletzt geändert ...(BGBl. I S. 1057),</p> <p><b>BNatSchG , zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440).</b></p> <p>Die im Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Prüfung erfolgten Darlegungen sind beispielhaft und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p> <p>Die von den beteiligten Fachämtern übermittelten Stellungnahmen sind dieser Stellungnahme als Anlagen beigefügt. Digital vorliegende Fachstellungnahmen einschließlich dieser Stellungnahme werden als PDF vorab per E-Mail übersandt. Soweit fernmündliche oder per hausinterner E-Mail übermittelte Positionierungen erfolgt sind, werden diese nur im Falle des Vorliegens fachlicher Belange weitergereicht.</p> <p>Vom <b>Gesundheitsamt</b> (hier: SG Hygiene und Umweltmedizin) lag bei Erstellung dieser Stellungnahme noch keine Beurteilung vor. Sollten sich im Nachgang entsprechende Anregungen und Bedenken ergeben, werden diese umgehend nachgereicht.</p>	<p>Für den Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieser ist Bestandteil des Entwurfes. Aufgrund der Lärmimmissionen der B246 wurden Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgelegt.</p> <p>Die Planzeichen der Planunterlage befinden sich direkt unter der Planzeichnung und nicht unter der Legende Festsetzungen durch Planzeichen. Somit besitzen sie bereits keinen Normencharakter.. Darüber hinaus ist die Formulierung „Planunterlage“ gem. der Arbeitshilfe Bauleitplanung korrekt angegeben. Von einer Anpassung wird abgesehen.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

<b>2b Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz vom 22.06.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Aus baudenkmalpflegerischer Sicht sind keine Belange betroffen. Im Bereich des o. g. Vorhabens sind bisher keine archäologischen Funde bekannt. Aus diesem Grund werden von unserer Seite keine Einwände gegen die Planung erhoben.</p> <p><b>Hinweise:</b> Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen u. a., entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Tel. : 03371 / 608-3607) oder dem Archäologischen Landesmuseum (Tel.: 033702/71520) anzuzeigen.</p> <p>Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 1 1 Abs. 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Da keine Einwände bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>



Bodenfunde sind gemäß § 1 1 Abs. 3u. 4 und § 12 Abs. 1 BbgDSchG ablieferungspflichtig.	
--	--

<b>2c Hauptamt/ Infrastrukturmanagement vom 29.06.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Seitens des A 10, SG Infrastrukturmanagement ergeht eine Stellungnahme als Straßenbauhörde für die Straßen/Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretenden öffentliche Belange.</p> <p>Diesbezüglich bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Dem o. g. Vorhaben stehen keine durch das SG Infrastrukturmanagement als Straßenbaubehörde für die Straßen/Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretende öffentliche Belange entgegen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>            Da keine Einwände bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p>

<b>2d Landwirtschaftsamt vom 19.06.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Die Unterlagen zum o. g. Vorhaben in der Stadt Zossen mit Stand vom 8. Mai 2020 lagen dem Landwirtschaftsamt gem. § .4 Abs. 1 BauGB zur Beteiligung als Träger öffentlicher Belange vor.</p> <p>Das Landwirtschaftsamt hat nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken zur Aufstellung des BP.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>            Da keine Einwände bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p>

<b>2e Ordnungsamt vom 01.07.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Nach Durchsicht und Prüfung der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange im Bereich des Ordnungsamtes bestehen hinsichtlich des o. g. Vorhabens keine Bedenken.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>            Da keine Einwände bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p>

<b>2f Straßenverkehrsamt vom 22.06.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Nach Durchsicht der Unterlagen kann ich Ihnen mitteilen, dass aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht zum jetzigen Zeitpunkt keine Einwände bestehen.</p> <p>Ich bitte um weitere Beteiligung.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>            Da keine Einwände bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p>

<b>2g Untere Bauaufsichtsbehörde vom 01.07.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Zum Bebauungsplan "Nächst Neuendorfer Landstraße" der Stadt Zossen gibt es bauordnungsrechtlich aus Sicht der unteren Bauaufsichtsbehörde keine Bedenken.</p> <p><b>Hinweis:</b></p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>            Da keine Einwände bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p>

<p>Die Festsetzung Nr. 5.7 im 2. Absatz bezieht sich nur auf die Baugrundstücke, oder? Der Begriff Grundstück erfasst eigentlich mehr. Deshalb sollt zum eindeutigen Verständnis der Begriff Baugrundstück verwendet werden.</p>	
--	--

<b>2h Umweltamt vom 01.07.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p><b>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:</b> keine</p> <p><b>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:</b> keine</p> <p><b>Sonstige fachliche Informationen oder rechts-erhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b> Beim Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall bestehen keine Bedenken oder Einwendungen zur Ausweisung des o. g. Bebauungsplanes (für ca. 31 EFH), sofern der nachfolgende "Hinweis übernommen bzw. im weiteren Planverfahren berücksichtigt wird.</p> <p><b>Hinweis</b> 1. Aus wässerbehördlicher Sicht wird empfohlen, den nachfolgenden Hinweis zur Errichtung, von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen nachrichtlich bei den Textlichen Festsetzungen zu übernehmen:</p> <p>"Innerhalb des B-Plangebietes sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen mit einer Tiefe bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze möglich. Bohrungen darüber hinaus werden nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind möglich".</p> <p>Innerhalb eines Wohngebietes ist es sinnvoll, unter Beachtung des geforderten Einsatzes von erneuerbaren Energien, den Hinweise zur Errichtung von Bohrungen für Erdwärmesonden bereits im Planverfahren aufzunehmen, wenn schon im Vorfeld ersichtlich ist, das Tiefenbegrenzungen notwendig sind. Das ist hier der Fall.</p> <p>Durch Erdsonden wird die physikalische Beschaffenheit des Grundwassers genutzt und verändert (Temperatur). Gemäß § 9, Abs. 2, Nr. 2 WHG gilt dies als Gewässerbenutzung. Außerdem sind Erdaufschlüsse (Bohrungen) gemäß § 49 WHG in Verbindung mit § 56 BbgWG anzeigepflichtig. Zur Vermeidung unnötiger Anträge bzw. Versagung geplanter Bohrtiefen und Festlegung von Tiefenbegrenzungen sollte der o.g. Hinweis zur</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Da keine Einwände bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen wird als textlicher Hinweis aufgenommen.</p>

<p>Errichtung von Wärmepumpen bereits im BPlanverfahren als Hinweis übernommen werden. Durch die Tiefenbegrenzung erhöhen sich eventuell Bohrungsanzahl und dementsprechend der Kostenaufwand. Somit können Bauwillige bereits frühzeitig reagieren.</p> <p>Die festgelegte Tiefenbegrenzung ergibt sich aufgrund der vorherrschenden Boden- und Grundwasserbeschaffenheit und der Vielzahl der zu errichtenden Wohnhäuser mit möglichen Wärmepumpenanlagen und Bohrungen. Mit dieser Festlegung wird insbesondere die Vereisung des Grundwassers im Plangebiet verhindert, da sich Bohrungen untereinander dann nicht beeinflussen können.</p> <p>Außerdem wird sichergestellt, dass auf jeder Parzelle die Möglichkeit besteht, Bohrungen für Sonden, auch für Mehrfamilienhäuser, zu errichten und bei maximaler Auslastung an Sonden keine Gefahr für das Grundwasser durch die Vielzahl der Bohrungen entsteht.</p> <p><b>III. Rechtsgrundlagen</b></p> <p>Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (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).</p> <p>Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. 1/12 [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBlI/17, [Nr. 28])</p>	
---	--

<b>2i Untere Naturschutzbehörde vom 03.07.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Meiner Stellungnahmen liegen die folgenden am 16. Juni 2020 im Umweltamt, SG Untere Naturschutzbehörde, eingegangene Unterlagen zu Grunde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorentwurf Begründung (Stand 08.Mai 2020)</li> <li>- Planzeichnung zum Vorentwurf (Stan 08. Mai 2020)</li> </ul> <p><b>Betroffenheit durch die vorgesehene Planung</b></p> <p>1. Einwendungen: keine</p> <p>2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfanges des Umweltberichtes (UB)</p> <p>a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen          Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gem. § 4 Abs. 2 BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht (UB) beschrieben und bewertet werden; die Anlage zum BauGB ist dabei anzuwenden.</p> <p>b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtige</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Zu 1.:          Da keine Einwände bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p> <p>Zu 2.:          a)Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.          Die Anlage zum BauGB bezgl. des Umweltberichtes werden zum Entwurf vollständig angewendet.</p> <p>b) Der Umweltbericht wird eine verständliche</p>

<p>Planung</p> <p>Neben dem o.g. UB ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erforderlich (Grünordnungsplan – GOP – nach § 11 BNatSchG).</p> <p>Der Fachplan enthält in der Regel fachspezifisch weiter gehende Inhalte als der UB. Der UB, der ebenfalls Aussagen zu „geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen“ enthalten muss, konzentriert sich daher eher auf den Aspekt der Umweltprognose als auf Abwägungsgesichtspunkte. Adressaten des UB sind diejenigen, die von den Umweltauswirkungen betroffen sein könnten. Daher muss der Umweltbericht eine allgemein verständliche Zusammenfassung enthalten, aus der Dritte, also „Nichtfachleute“, entnehmen könnten, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen sein können (entsprechend Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Der Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist auf der Ebene des Bebauungsplanes jedoch der GOP (Kommentar zum BNatSchG – Schumacher/Fischer-Hüftle, 2. Auflage, Verlag W. Kohlhammer, Seite 247, Anstrich 9).</p>	<p>Zusammenfassung beinhalten. Darüber hinaus wird der Grünordnungsplan im Umweltbericht integriert.</p>
<p><b>Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen:</b></p> <p><b>2.1. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt:</b></p> <p>2.1.1 Arten- und Biotope</p> <p>Es ist eine aktuelle Biotopkartierung (nach LUGV 2011) durchzuführen und vorzulegen. Es kann derzeit nicht ausgeschlossen werden, dass durch das Vorhaben geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. nach § 18 BbgNatSchAG betroffen sind. Für Eingriffe in Biotope sind möglichst gleichwertige eingriffsnah (Ausgleich) oder nachrangig gleichartig an anderer Ort und Stelle (Ersatz) Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Hierbei ist zu beachten, dass die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt werden und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet werden muss. Für den Verlust des Biotops der „Brache“ wird derzeit überhaupt kein Ausgleich bzw. Ersatz vorgesehen. Hierfür sind entsprechende Ausgleichsflächen zu suchen (bspw. intensiv bewirtschaftete Äcker) und als Ackerbrachen festzusetzen. Auch könnten bisher intensiv genutzte Fläche aus der Intensivnutzung genommen werden und stattdessen extensiv genutzt werden.</p> <p>Aus der Sicht des Artenschutzes sind auf der Grundlage einer qualifizierten Biotopkartierung folgende Artengruppen nach anerkannten Methodenstandards zu untersuchen.</p> <p>In der Unterlage (Vorentwurf Begründung mit Stand:</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Zu 2.1.1)</p> <p>Eine aktuelle Biotopkartierung wurde erstellt und ist nun Bestandteil des Entwurfes. Des Weiteren wurde für den Bebauungsplan der Artenschutz auf folgende Artengruppen untersucht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zauneidechsen: mit 4 Begehungen (April, Mai, Juni und August 2020)</li> <li>- Brutvogelerfassung mit 5 Begehungen (2x April, 2 x Mai und 1x Juni 2020)</li> </ul> <p>Im Rahmen der Erfassung waren trotz intensiver Nachsuche keine Nachweise auf Zauneidechsen festgestellt worden.</p> <p>Im UG kommen 16 Brutvogelarten vor. Unter ihnen befinden sich acht Spezies, die gemäß BEZZEL (1985, 1993) bevorzugt auf höheren Bäumen und in deren Höhlen nisten (vgl. Kap. 3). Hierzu gehören die Ringeltaube (<i>C. palumbus</i>), die Türkentaube (<i>S. decaocto</i>), die Blaumeise (<i>P. caeruleus</i>), der Buchfink (<i>F. coelebs</i>) sowie der Girlitz (<i>S. serinus</i>). Ihnen gesellen sich im Gebüsch brütende Spezies, wie die Amsel (<i>T. merula</i>), die Mönchs- und Klappergrasmücke (<i>S. atricapilla</i>, <i>S. curruca</i>) und der Bluthänfling (<i>A. cannabina</i>), hinzu. In Form der Bachstelze</p>

<p>08. Mai 2020) findet sich auf der Seite 30 der Hinweis, dass eine Biotopkartierung und eine Kartierung von Brutvögeln und Reptilien mit jeweils 5 Begehungen erfolgt. Dies wird aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde als ausreichend hinsichtlich der beiden Artengruppen angesehen.</p> <p>Darüber hinaus sind der alte Baumbestand und die Gebäude durch eine/n Sachverständigen auf Potenzial und ggf. Besiedlung durch Fledermäuse zu untersuchen.</p> <p>Dazu sind am Baumbestand geeignete Strukturen wie Höhlen, Risse, Spalten, lockere Rinde zu kartieren und ggf. per Detektor zu prüfen, ob ein Ausflug registriert werden kann.</p> <p>In Gebäuden ist nach Spuren der Besiedlung wie Kot, Schmetterlingsflügel und Kratzspuren zu suchen. Die Ergebnisse sind jeweils zu dokumentieren und ggf. Vermeidungsmaßnahmen abzuleiten.</p> <p>Auf der Ebene der Bauleitplanung ist zumindest zu klären, ob durch das Vorhandensein von Lebensstätten besonders geschützter Arten, die Bauleitplanung möglicherweise vor unüberwindliche Hindernisse gerät bzw. ob die Grundzüge der Planung mit den Verboten des Artenschutzes vereinbar sind. Es empfiehlt sich bereits weitergehend absehbare Konflikte mit den Zugriffsverboten des Artenschutzes zu beleuchten und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung abzuleiten, um zu verhindern, dass die Verbote später auf der Vorhabensebene zu schwer kalkulierbaren Problemen führt (s. dazu Arbeitshilfe „Artenschutz und Bebauungsplanung“ der MIR (jetzt MIL); Stand 13.01.2019).</p> <p>Von der Planung können in diesem Fall neben den Brutvögeln und Reptilien Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Fledermausarten betroffen sein (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG). Gem. § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten, solche Lebensstätten zu zerstören oder zu beschädigen bzw. Individuen der Arten zu verletzen oder zu töten. § 44 Abs. 5 BNatSchG gewährt eine gewisse Privilegierung hinsichtlich ansonsten zulässiger Eingriffe.</p> <p><b>2.2. Geschützte Teile von Natur und Landschaft und Natura 2000 Gebiete</b> keine</p> <p><b>3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen</b> -</p> <p><b>4. Weiter gehende Hinweise</b></p> <p>1. Bezüglich der Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz der nachteiligen Auswirkungen des Eingriffs auf Natur und Landschaft wird darauf hingewiesen, dass die Eingriffsregelung im Hinblick auf alle Schutzgüter gem. § 18 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB abschließend auf der Ebene des Bauleitplanes</p>	<p>(<i>M. alba</i>), des Hausrotschwanzes (<i>Ph. ochruros</i>) und des Feldsperlings (<i>P. montanus</i>) sind im UG Vögel präsent, die in Gebäude-Nischen nisten. Mit Ausnahme des Hausrotschwanzes entfallen ihre Vorkommen ausschließlich auf den in die avifaunistische Begutachtung einbezogenen Teil der Wohnsiedlung am „Ernst- Henecke-Ring“. Letzterer ist damit einziger Brutvogel im Vorhabengebiet. Dort zog er seinen Nachwuchs in einer Nische des leerstehenden Einfamilienhauses auf. All diese wertgebenden Brutvögel zählen zu den <i>mittelhäufigen, häufigen und sehr häufigen</i> Spezies (RYSLAVY et al. 2012). Mit Ausnahme des im Bestand <i>gefährdeten</i> Bluthänflings (<b>RL3</b>; MÄDLÖW et al. 2008) gelten sie gemäß der Roten Liste der Vögel Brandenburgs als <i>nicht gefährdet</i>.</p> <p>Letztendlich unterliegt daher auch keine der im UG vorkommenden Vogelart dem besonderen Schutz seitens der Vogelschutzrichtlinie der europäischen Union (Richtlinie 2009/147/EG).</p> <p>Fazit: Vorhabenbedingt wird den Vögeln ein keineswegs unerheblicher Teil ihres innerörtlichen Nahrungshabitates verloren gehen. Sollte das Entwicklungsgebiet mit einer Wohnsiedlung bebaut werden, wäre selbige daher hinreichend zu durchgrünen. Hierdurch ließe sich ein strukturreicher Lebensraum für Vögel initiieren, der an dem der Eigenheimsiedlung „Ernst-Henecke-Ring“ anbindet.</p> <p>Zu 2.2: Keine Betroffenheit. Kein Abwägungsbelang.</p> <p>Zu 3.: Kein Abwägungsbelang.</p> <p>Zu 4.:</p> <p>1.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht weiter ausführlich ergänzt. Die Eingriffsregelung wird Bestandteil des Umweltberichtes. Mögliche Ausgleichsmaßnahmen werden im Geltungsbereich festgesetzt oder vertraglich</p>
--	--

<p>bewältigt werden muss. Bei Vorhaben nach den §§ 30 und § 33 BauGB ist die Eingriffsregelung nicht mehr anwendbar, weil sie bereits im B-Plan-Entwurf bzw. B-Plan nach den Vorschriften des BauGB bearbeitet wurde und das Vorhaben sich an die daraus erwachsenden Vorgaben zu „Vermeidung-Ausgleich-Ersatz“ halten muss. Die Beeinträchtigungen sind aufgrund der gem. dem Bebauungsplan maximal zulässigen Eingriffsintensität so konkret wie möglich im B-Plan, Grünordnungsplan (GOP) oder in einem eigenständigen Fachgutachten (z.B. Landschaftspflegerischen Fachbeitrag – LBP) zu prognostizieren, entsprechende Kompensationsflächen, -maßnahmen sowie der Zeitpunkt der Umsetzung sind zu benennen, im B-Plan verbindlich festzusetzen oder auf andere Weise zu sichern (z.B. städtebaulicher Vertrag). Ohne entsprechende Nachweise kann nicht sichergestellt werden, dass die Kompensation des gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG geplanten Eingriffs tatsächlich gegeben ist. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll gem. Art. 1 Nr. 3 bb) InnenentwStG begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Stadt Zossen zählen können.</p> <p>2. Vom Vorhaben könnte der Alleenbestand entlang der Nächst Neuendorfer Landstraße tangiert werden. Gem. § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG dürfen Alleebäume nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachteilig beeinträchtigt werden. Das geplante Anlegen der Erschließungsstraße muss so erfolgen, dass Alleebäume nicht tangiert werden. Neben der verkehrstechnischen Erschließung sind auch neu anzulegende Versorgungsleitungen notwendig, die wiederum so erfolgen müssen, dass der Alleebaumbestand nicht beeinträchtigt wird (Verlegung der Medien außerhalb der Kronentraufen vorhandener Bäume (zzgl. 1,5 m). Vorhandene Alleebäume auf der südwestlichen Straßenseite sollten im BP dargestellt werden.</p> <p>3. Die wenigen im (süd-)östlichen Plangebiet noch vorhandenen, nach BaumSchVO TF geschützten Bäume, die noch nicht gefällt worden sind, sind zwingend zu erhalten und sollten durch entsprechende Planzeichen zum dauerhaften Erhalt im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die in diesem Bereich geplante Straße könnte an dieser Stelle problemlos verlegt werden (Ausrundung des Kurvenbereichs). Die Kronentraufen zzgl. 1,5 m sind demzufolge von allen Erdarbeiten auszusparen.</p> <p>4. Das im Vorentwurf der Begründung mit Stand 8. Mai 2020 des Öfteren beschriebene Anlegen von freiwachsenden Hecken auf einer Breite von mindestens einem Meter auf den Grundstücken wird</p>	<p>gesichert. Dies gilt auch für Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches.</p> <p>2.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Beeinträchtigung des Alleebestandes ist nicht vorhanden. Zum einen befindet sich der Alleenbestand außerhalb des Geltungsbereiches und zum anderen ist ein ausreichender Abstand des Baufenster und dem Baumbestand gegeben (ca. 15m). Dennoch ist aufgrund der Rechtsgrundlage in der nachfolgenden Planung darauf zu achten, dass der Alleebestand nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachteilig beeinträchtigt wird (§ 17 Abs. 1 BbgNatSchAG). Ein entsprechender Hinweis wird auf der Planzeichnung erfolgen.</p> <p>Zu 3.) Bei der Biotopkartierung konnten drei Solitäräume festgestellt werden, welche gem. der BaumSchVO unter Schutz stehen. Ein entsprechender Umgang erfolgt im Entwurf des Bebauungsplanes.</p> <p>Zu 4.) Nach Überprüfung dieses Hinweises wird der Auffassung gefolgt. Die Festsetzung freiwachsende Hecken anzupflanzen wird gestrichen.</p> <p>Zu 5.)</p>
---	---

<p>von der Unteren Naturschutzbehörde als nicht realisierbar angesehen. Wenn eine Hecke frei wachsen soll, dann kann sie das nicht auf einer Breite von einem Meter tun (Widerspruch). Die Akzeptanz solcher freiwachsenden Hecken auf Einfamilienhausgrundstücken ist zudem sehr gering.</p> <p>5. Vielleicht sollte in diesem Zuge das Pflanzen von zwei Bäumen (z.B. Hochstämme, StU 12-14 cm) je Baugrundstück festgesetzt werden. Die Erfahrung zeigt, dass die Akzeptanz zur Pflanzung von Obstbäumen sehr groß ist. Den Eigentümern sollte hierbei auch das mögliche Pflanzen von Obstbäumen gewährt werden. Die Pflanzliste wäre dann zu ergänzen.</p> <p>6. Die in „Mode“ gekommenen (Vor-)Gärten aus Schotter-, Kies- oder Steinschüttungen sollten im Plangebiet möglichst ausgeschlossen werden, da sie sich negativ auf das Kleinklima auswirken. So tragen sie maßgeblich dazu bei, dass sich diese Flächen an heißen und sonnigen Sommertagen noch wesentlich stärker aufheizen. Außerdem sind diese Flächen für fast alle Tierarten nicht nutzbar.</p> <p>7. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für die festgesetzte Verkehrsfläche ein Versiegelungsgrad von 100% anzusetzen ist, auch wenn nicht vorgesehen ist, diese Fläche zu 100 % zu versiegeln. Es ist rein rechtlich jedoch möglich (vgl. §§ 17 und 19 BauNVO, § 15 BNatSchG). Dies ist im Vorentwurf der Begründung mit Stand 8. Mai 2020 richtig dargestellt. (vgl. Umweltbericht, S. 23, Tabelle 3).</p> <p>8. Die naturschutzrechtliche Prüffolge hinsichtlich der Kompensation des Schutzgutes Boden (Versiegelung) beginnt mit einer möglichen Ausgleichsmaßnahme (vgl. Entsiegelung von Boden; § 15 Abs. 2 BNatSchG). Nur wenn die Prüfung innerhalb der Stadt Zossen nachweislich ergab, dass keine Entsiegelungsflächen zur Verfügung stehen, sind Ersatzmaßnahmen in Form von Pflanzmaßnahmen o.ä. rechtlich zulässig (vgl. HVE, S. 34). Ein Abwägungsfehler könnte im Weiteren entstehen, wenn sich die Gemeinde sofort für eine Ersatzmaßnahme entscheidet, obwohl ein Ausgleich problemlos möglich wäre (§ 18 BNatSchG).</p> <p>9. Zur Gewährleistung der Verfügbarkeit der Flächen für eventuelle Kompensationsmaßnahmen muss gem. § 15 Abs. 4 BNatSchG i.V.m. § 18BNatSchG der Nachweis über die tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit der Flächen geführt werden – erst recht, wenn die Flächen nicht im Eigentum des Vorhabenträgers und/oder außerhalb des BP liegen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass der Eingriff nicht ausgeglichen wird und somit die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht entsprechend § 18 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 1a Nr. 3 BauGB berücksichtigt werden.</p>	<p>Dem Vorschlag wird gefolgt. Ein Teil des Eingriffs in die Natur und Landschaft sollen mit zwei Bäumen je Baugrundstücken kompensiert werden. Die Festsetzung lautet demnach wie folgt:</p> <p>Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm), gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen. Hierzu werden die Arten in der Artenliste II aufgeführten Arten empfohlen.</p> <p>Aufgrund der Flächengröße des Allgemeinen Wohngebietes von 20.896 m<sup>2</sup> entsprechen das 69 Laubbäume.</p> <p>Zu 6.: Ein positiver Effekt auf das Kleinklima hat bereits die Festsetzung zur Minimierung der Versiegelung. Demnach ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Ein Ausschluss solcher „Vorgärten“ würde zwar das städtische Kleinklima im Plangebiet noch weiter positiv beeinflussen, aber solch eine Einschränkung ist nicht Zielstellung der Stadt Zossen. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass in jedem Vorgarten solche Schotter-, Kies- oder Steinschüttungen nicht hergestellt werden.</p> <p>Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 8.: Die Prüffolge wird Umweltbericht nochmals geprüft und nachvollziehbar dargestellt.</p> <p>Zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

<p>10. Sollten Maßnahmen außerhalb des BP notwendig werden (z.B. für den Artenschutz, Eingriffsregelung), sind diese im Grundbuch rechtlich zu sichern. Der Nachweis sollte sinnvollerweise im Verfahren der TÖB § 4 Abs. 2 BauGB, spätestens aber vor Satzungsbeschluss gegenüber der UNB geführt werden.</p> <p>11. Gem. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es u.a. verboten, Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zusetzen oder zu beseitigen. Das gilt für alle Gehölze, unabhängig davon, ob sie durch die BaumSchVO TF oder eine gemeindliche Baumschutzsatzung geschützt sind oder nicht.</p>	
---	--

<b>3. Landesamt für Umwelt vom 29.06.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasser-Wirtschaft übergeben. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p><b>Immissionsschutz</b></p> <p>1. Sachstand</p> <p>Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan „Nächst Neuendorfer Landstraße“ der Stadt Zossen, Ortsteil Nächst Neuendorf. Der B-Plan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von Wohnnutzung.</p> <p>Im Geltungsbereich werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Der Geltungsbereich ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Die nächstgelegene genehmigungsbedürftige Anlage (ERDTRANS GmbH) liegt rund einen Kilometer östlich vom Plangebiet entfernt. Er liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen der B 246.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktslagen ausgeschlossen werden.</p> <p>2. Stellungnahme</p> <p>Verkehrsimmissionen Bei der Beurteilung der Verkehrsimmissionen wird auf die Ergebnisse der</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Für den Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieser ist Bestandteil des Entwurfes. Aufgrund der Lärmimmissionen der B246 wurden Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgelegt.</p>



Straßenlärmkartierung des Landes Brandenburg aus dem Jahr 2012 abgestellt (S.15). Basierend auf der EU-Umgebungslärmrichtlinie werden der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (LDEN) und der Nachtlärmindex (LNight) verwendet. Sie spiegeln die mittlere durchschnittliche Belastung über ein Jahr wieder. Die benannten Lärmindize unterscheiden sich von denen in Deutschland geltenden Beurteilungspegeln der einschlägigen Gesetze und Normen. Wesentlicher Unterschied ist beispielsweise der Beurteilungszeitraum. Die Werte nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie können maximal als Orientierung herangezogen werden. Der LNight ist aufgrund seines identischen Beurteilungszeitraumes am ehesten anzuwenden. Für eine rechtssichere Abschätzung der Grenz-, Richt- und Orientierungswerte sind die Lärmindize nicht geeignet. In diesem Fall muss immer eine zusätzliche Berechnung der Beurteilungspegel erfolgen. Die Immissionen der B 246 können mit der Richtlinie zum Lärmschutz an Straßen (RLS 90) berechnet und Maßnahmen zum Lärmschutz ermittelt werden. Die in der Begründung getroffenen Aussagen sind zu überarbeiten. Ein geeigneter Prognosehorizont ist zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang wird auf die Straßenverkehrsprognose 2030 verwiesen.

Hinweis: Die RLS 90 wurde überarbeitet. Es wird darauf hingewiesen, dass Ende 2019 die neue RLS-19 veröffentlicht wurde. Vor der verbindlichen Einführung der RLS -19 ist noch eine Änderung der 16. BImSchV erforderlich.

Gem. Straßenverkehrsprognose ist auf dem Abschnitt der B 246 mit einem durchschnittlichen werktäglichen Verkehr (DTVw) von 5000 Fahrzeugen zu rechnen. Der Schwerverkehrsanteil (SV) liegt bei 8%. Bei einer überschlägigen Abschätzung des prognostizierten Straßenverkehrslärms für 2030 (vereinfachtes Rechenmodell, langer gerader Fahrstreifen) unter der Annahme eines durchschnittlichen täglichen Verkehrs (DTV) von 4500, einem Abstand zwischen Fahrbahnmitte und Immissionsort von 15 m und einer angenommenen Höchstgeschwindigkeit von 55 km/h ergeben sich Beurteilungspegel von 66 dB(A) am Tag und 58 dB(A) in der Nacht (Angabe gerundet) am südlichen Plangebietsrand. Für die Berechnung nach RLS 90 ist der DTVw der Straßenverkehrsprognose in den DTV umzurechnen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden deutlich überschritten. Gem. Begründung (S.15) ist sich der Vorhabensträger der Problematik grundsätzlich bewusst. Er stellt den Schutz der Außenwohnbereich und eine Grundrissorientierung in Aussicht. Baulicher Schallschutz wird nicht diskutiert.

Nach jetzigem Kenntnisstand ergeben sich

<p>gegebenenfalls maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109 die einen Lärmpegelbereich IV im straßennahen Bereich begründen. Der Sachverhalt ist zu prüfen. Zum Schutz der Außenwohnbereich und der Aufenthaltsräume ist ein textlicher Hinweis zum Immissionsschutz erarbeitet worden. Es wird dringend empfohlen eine Textliche Festsetzung zu formulieren. In Anbetracht des Sachstandes i.V.m. dem Urteil des OVG Lüneburg<sup>3</sup> ist die Formulierung „sollte“ im Textlichen Hinweis nicht bestimmt genug.</p> <p>3. Fazit Die Beurteilung in der Begründung und dem Umweltbericht sind zu überarbeiten. Bislang wird auf die Mittelungspegel (LDEN, LNight) gem. EU-Umgebungslärmrichtlinie und nicht auf die für die Planung relevanten Orientierungswerten (OW) der DIN 18005 abgestellt. Eine sachgerechte Beurteilung der Belange des Immissionsschutzes kann nicht erfolgen.</p> <p>Die Beurteilung der Immissionen kann gutachterlich oder nachvollziehbar, verbal-argumentativ durchgeführt werden. Es ist zwingend notwendig eine textliche Festsetzung zu erarbeiten um die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Die Immission des Verkehrslärms sind im Plangebiet nicht homogen verteilt. Mit einer Öffnungsklausel kann der unterschiedlichen Verteilung der Immissionen im Plangebiet entsprochen werden.</p> <p>Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand sind Immissionskonflikte infolge der Vorhabensrealisierung derzeit nicht grundsätzlich auszuschließen. Ein abschließendes Votum des LfU kann erst nach vollständiger Abarbeitung der Belange des Immissionsschutzes erfolgen. Die Antragsunterlagen sind zu überarbeiten.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.</p>	
<p><b>Wasserwirtschaft</b> Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</b></p>

<p><b>4. Landesbetrieb Forst Brandenburg vom 19.06.2020</b></p>	
<p><b>Inhalt der Stellungnahme</b> Dem Vorentwurf kann aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt werden, da Waldfläche gemäß § 2 LWaldG1 von diesem B-Plan nicht betroffen ist.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b> <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</b></p>

<p><b>5. Landesbetrieb Straßenwesen vom 02.07.2020</b></p>	
<p><b>Inhalt der Stellungnahme</b></p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p>

<p>Der Landesbetrieb Straßenwesen (LS), Dienststätte Wünsdorf stimmt dem Vorentwurf des o. g. B-Planes grundsätzlich zu.</p> <p>Das Plangebiet soll durch eine Planstraße von der Nächst Neuendorfer Landstraße (B 246) aus erschlossen werden. Der LS ist an der weiteren Planung bezüglich der Erschließung des Plangebietes zu beteiligen.</p> <p>Immissionsschutzrechtliche Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Entwicklung des B-Plangebietes erforderlich sind, werden vom LS nicht übernommen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> <b>Kein Abwägungsbelang.</b></p>
--	--

<b>6. Landesamt für Bauen und Verkehr vom 22.06.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Gegen den Vorentwurf des B-Plans, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden sollen, bestehen aus Sicht der Landesverkehrsplanung keine Einwände.</p> <p><u>Begründung:</u> Das Planungsgebiet schließt direkt an die Bebauung des Ortes Nächst Neuendorf an. Es befindet sich in fußläufiger Entfernung zu Haltestellen des übrigen OPNV.</p> <p>Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/ Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger OPNV werden durch den B-Plan nicht berührt.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> <b>Kein Abwägungsbelang.</b></p>

<b>7. Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 11.06.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p><b>Stellungnahme</b> Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.</p> <p><b>1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:</b> Keine.</p> <p><b>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:</b> Keine.</p> <p><b>3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:</b> <u>Geologie:</u> Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden. Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> <b>Kein Abwägungsbelang.</b></p>

etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 Lagerstättengesetz).	
--	--

<b>8.</b>	<b>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 08.06.2020</b>	
	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
	<p>Im Bereich der genannten Planungen sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.          Als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale weisen wir jedoch darauf hin, dass nach dem "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004" (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24, Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:</p> <p><b>1.</b> Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, Z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder-bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).</p> <p><b>2.</b> Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).</p> <p>Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG).</p> <p><b>Hinweis:</b>          Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Kein Abwägungsbelang.</b>          Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<b>9.</b>	<b>Regionale Planungsgemeinschaft Havelland- Fläming vom 17.06.2020</b>	
	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
	Auf Seite 11 f. der Begründung des Bebauungsplanes wurden die regionalplanerischen Belange zutreffend dargestellt. Zurzeit gibt es keine ergänzenden Hinweise.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> <b>Kein Abwägungsbelang.</b>

<b>10.</b>	<b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 03.06.2020</b>	
	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>

<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p><b>Hinweis:</b> Die Belange der Landesverteidigung werden erst mit überschreiten einer Höhe von 154,9 m über NHN berührt, hiervon ist im vorliegenden Fall nicht auszugehen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> <b>Kein Abwägungsbelang.</b></p>
--	--

11. Dahme- Nuthe Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH vom 11.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Der KMS hat sich zu den Planungszielen des o.g. B-Plan sowie zu den vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung im Umfeld zum Plangebiet bereits geäußert. Die DNWAB sieht von einer weitergehenden Stellungnahme ab.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> <b>Kein Abwägungsbelang.</b></p>

12. E.DIS Netz GmbH vom 12. Juni 2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Wir teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o.g. Planung keine Bedenken bestehen.</p> <p>Im dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Bereich der Nächst Neundorfer Landstraße Mittel- und Niederspannungskabel unseres Unternehmens sowie ein Hausanschluss für das Haus Nr. 29.</p> <p>Sollten Umverlegungs- oder Leitungsschutzmaßnahmen von diesen Leitungen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.</p> <p>Sollten Umverlegungs- bzw. Leitungsänderungsmaßnahmen (LÄM) von diesen Anlagen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.</p> <p>Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls auch neue Transformatorenstationen errichtet.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Kein Abwägungsbelang. Die Hinweise zu den Umverlegungsmaßnahmen werden in der nachfolgenden Planungsebene berücksichtigt.</p>

<p>Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindlichen Leitungstrassen gemäß DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.</p> <p>Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen unsere vorhandenen Leitungstrassen berücksichtigt und gesichert werden.</p> <p>Zur weiteren Beurteilung benötigen wir rechtzeitig Informationen, um Aufwendungen für die künftige Stromversorgung einschätzen zu können. Folgende Angaben werden benötigt:</p> <p>-Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500      - Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf      - Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf</p> <p>Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.</p> <p>Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o.g. Bereich berücksichtigen möchten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. "Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS"</li> <li>2. "Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS"</li> </ol>	
---	--

<b>13. Gemeinde Rangsdorf vom 16.06.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Die dargestellte Planung lässt keine direkten Auswirkungen auf die Gemeinde Rangsdorf erkennen. Es gibt unsererseits keine Hinweise oder Einwendungen zu den vorgelegten Unterlagen. Hier sind auch keine Planungen eingeleitet worden, die aus unserer Sicht für Ihre Planungsabsichten bedeutsam wären.</p> <p>Es handelt sich um ein Plangebiet mit Ausweisung von ca. 2,25 ha Wohngebietsfläche in Nächst Neuendorf. Der aus der Planung resultierende Einwohnerzuwachs in Zossen führt zu einem weiteren Anstieg des Verkehrsaufkommens auf der B 96 und damit einer Zunahme der Verkehrslärmbelastung der Ortslagen Rangsdorf und Groß Machnow, aber auch Dabendorf und Zossen und zur allgemeinen Überlastung der B96 zu Hauptverkehrszeiten. Diese Problematik ist in der Bauleitplanung zu beachten.</p> <p>Es sollten daher im Interesse von Rangsdorf und von Zossen Lösungen zur Reduzierung der steigenden</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Kein Abwägungsbelang.</b></p> <p>Mit der Realisierung der vorliegenden Planung werden max. 34 Baugrundstücke neu erschlossen (Festsetzung WA = 20.896 m<sup>2</sup> / Mindestbaugrundstücksfläche von 600 m<sup>2</sup>). Bei einem Fall, dass jeder Haushalt über 2 PKw verfügt und täglich 4 bis 5 Fahrten pro Haushalt und der sehr unwahrscheinliche Fall eintritt, dass alle Fahrten nur in Richtung Berlin durch das Gemeindegebiet Rangsdorf zusätzlich erzeugt werden würde, wäre mit einem maximal zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 136 bis 170 pro Tag zu rechnen.</p> <p>Setzt man mit dem vorhandenen bzw. prognostizierten Verkehrsaufkommen um Rangsdorf von 12.000 bis 22.000 Kfz pro Tag (MIL Brandenburg:</p>

<p>Verkehrsbelastung erarbeitet und umgesetzt werden.</p>	<p>Straßenverkehrsprognose 2030 – vom April 2020) ins Verhältnis, so kann festgestellt werden, dass die Erhöhung des Verkehrsaufkommens aus dem geplanten Vorhaben im schlechtesten Fall max. 0,77 % betragen würde. Da aber mit Sicherheit die Fahrten auch in andere Richtungen erfolgen werden, wird sich das Verkehrsaufkommen, dass aus dem Plangebiet generiert wird, noch deutlich geringer sein. Wird das prognostizierte Verkehrsaufkommen 2030 näher betrachtet, so muss festgestellt werden, dass entlang der B96 in Richtung Berlin eine sehr hohe Belastung mit 12.000 bis 22.000 Fahrzeugen und einem 10% - gien Schwerlastanteil, aufgrund der in Rangsdorf angesiedelten Gewerbebetriebe und dem großflächigen Einzelhandel ergibt. Im Bereich der Stadt Zossen liegt das Verkehrsaufkommen um das Plangebiet bei 5.000 Kfz pro Tag (Nächst Neuendorfer Landstraße). Also geringer. Selbst bei der Betrachtung der Bebauungspläne die sich zurzeit in Aufstellung befinden oder noch nicht bebaut sind, ist von einer unzumutbaren Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht auszugehen. Die Bebauungspläne befinden sich im Stadtgebiet in verschiedenen Ortsteilen, so dass das Verkehrsaufkommen der betroffenen Gebiete auch in andere Richtungen ausstrahlen wird. Insgesamt ist zwar mit einem Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen, jedoch ist dieser nicht von erheblicher Bedeutung.</p> <p>Auch wenn aktuell kein Handlungsbedarf zur Reduzierung der steigenden Verkehrszahlen besteht, sollte zukünftig gemeinsam mit der Gemeinde Rangsdorf und der Stadt Zossen Lösungen von Verkehrsbelastungen erarbeitet und umgesetzt werden.</p>
---	--

<p><b>14. Komplexsanierung mittlerer Süden vom 08.06.2020</b></p>	
<p><b>Inhalt der Stellungnahme</b></p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p>
<p>Dem vorgelegten Vorentwurf des o. g. bebauungsplaner stimmt der Zweckverband KMS Zossen zu.</p> <p>Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Trink- und Schmutzwassernetz kann erfolgen.</p> <p>Die konkreten Anbindepunkte an das öffentliche Netz und die sonstigen Modalitäten der Ver- und Entsorgung der geplanten Bebauung sowie die entstehenden Kosten sind mit dem Zweckverband KMS Zossen in einem Erschließungsvertrag zu regeln.</p> <p>Die Planungsunterlagen der Anlagen zur inneren Erschließung des B-Plangebietes sind dem Zweck-</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Kein Abwägungsbelang.</p> <p>Die Anmerkungen zur öffentlichen Trink- und Schmutzwassernetz werden in die Begründung aufgenommen.</p>

<p>verband zur Abstimmung vorzulegen.</p> <p>Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickern (§ 54 Abs. 4 BbgWG vom 02.03 2012), auf dem es anfällt.</p> <p>Für die Löschwasserversorgung sind die Gemeinden im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeit für die Brand- und in den neuen Bundesländern, als Träger des Brandschutzes, auch für die Löschwasservorhaltung, entsprechend den örtlichen Verhältnissen, angemessen verantwortlich (§ 2 Abs. 1 u. 2 BbgBKG vom 24. 05. 2004)</p> <p>Macht sich im Einzelfall, wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung, eine besondere Löschwasserversorgung oder Löschwasservorratung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.</p> <p>Ist dieser nicht in der Lage, die erforderliche Menge Löschwasser selbst oder aufgrund einer Vereinbarung durch einen Dritten vorzuhalten, kann sich der Träger der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde hierzu nach § 45 Abs. 3 RbgBKG gegen besonderes Entgelt bereit erklären.</p> <p>Unabhängig von der maximal annehmbaren Durchflussmenge des örtlichen Hydranten, welcher im Regelfall eine Dimensionierung DN 80 aufweist, kann die Bereitstellung einer entsprechenden Löschwassermenge aus dem örtlichen Trinkwassernetz nicht garantiert werden. Daher wird nur zur Erstbrandbekämpfung bis zum Druckabfall im Netz Löschwasser zur Verfügung gestellt.</p> <p>Der Form halber weise ich Sie darauf hin, dass Sie in Ihrem Text den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnen am Stadtpark" anzeigen.</p>	
---	--

<b>15. Landkreis Dahme Spreewald vom 04.06.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
Die o. g. Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan befindet sich im benachbarten Landkreis Teltow Fläming. Eine Betroffenheit des Landkreises Dahme-Spreewald ist derzeit nicht erkennbar. Sollten im weiteren Planverfahren Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe des Bebauungsplanes im Landkreis Dahme-Spreewald vorgesehen werden ist eine entsprechende Beteiligung des Landkreises erforderlich.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</b>

<b>16. NBB Netzgesellschaft Berlin Brandenburg vom 11.06.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Die genannten Hinweise werden in die Begründung mit aufgenommen.



muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-

<p>Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p>	
---	--

<b>17. Primagas Energie GmbH &amp; Co. KG vom 08.06.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass durch das oben genannte Vorhaben keine Flüssiggas-Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich der PRIMAGAS Energie GmbH &amp; Co. KG berührt werden. Sollte sich ein Flüssiggasbehälter auf dem angefragten Grundstück befinden, so wenden Sie sich bitte an den Eigentümer des angefragten Grundstückes.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> <b>Kein Abwägungsbelang.</b></p>

<b>18. Südbrandenburgischer Abfallzweckverband vom 25.06.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Ich teile ich Ihnen mit, dass gegen den Bebauungsplan "Nächst Neuendorfer Landstraße" der Stadt Zossen in der vorliegenden Form (Vorentwurf, Stand 08. Mai 2020) seitens des SBAZV keine Bedenken bestehen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> <b>Kein Abwägungsbelang.</b></p>

<b>19. Stadt Baruth/ Mark vom 01.07.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am o.g. Verfahren und teilen mit, dass Belange der Stadt Baruth/Mark nicht berührt sind.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> <b>Kein Abwägungsbelang.</b></p>

<b>20. Stadt Ludwigsfelde vom 03.06.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Nach der Durchsicht der uns übergebenen Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass durch die Stadt Ludwigsfelde keine Anregungen und Bedenken zu den Planentwürfen vorgetragen werden.</p> <p>Weder planungsrechtliche Belange der Stadt Ludwigsfelde noch wahrzunehmende öffentliche Belange werden von der vorgesehenen Planung berührt.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> <b>Kein Abwägungsbelang.</b></p>

<b>21. Stadt Trebbin vom 03.07.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Nach Durchsicht der mir übergebenen Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass seitens der Stadt Trebbin zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Stand vom 08. Mai 2020 keine Anregungen und Bedenken vorgetragen werden.</p> <p>Weder planungsrechtliche Belange der Stadt Trebbin noch wahrzunehmende öffentliche Belange sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Kein Abwägungsbelang.</b></p>

<b>22. Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“ vom 08.06.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Der Wasser- und Bodenverband "Dahme-Notte" hat gegen die von Ihnen eingereichten Unterlagen grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Die Belange des Verbandes werden nicht berührt, d. h. in dem gekennzeichneten Bereich ist von Ihnen keine Wassereinleitung in ein Gewässer II. Ordnung vorgesehen.</p> <p>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können mit dem Verband abgesprochen werden. Sollten Einleitungen von Wasser in ein Gewässer notwendig werden, ist eine gesonderte Stellungnahme einzuholen.</p> <p>Der Verband ist nicht Eigentümer von Gewässern. Eigentumsfragen sind gesondert zu klären.</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass wir nur Stellungnahmen aus der Sicht der Unterhaltung von Gewässern erstellen und die Untere Wasserbehörde für die wasserrechtlichen Genehmigungen zuständig ist.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Kein Abwägungsbelang.</b></p>

<b>23. 50hertz Trassenmission GmbH vom 09.06.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Nach Prüfung der von Ihnen eingereichten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Umspannwerke, Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p> <p>Wird das Vorhaben geändert oder nicht innerhalb von zwei Jahren begonnen, ist es erneut zur Prüfung und Stellungnahme einzureichen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Kein Abwägungsbelang.</b></p>

24. Stadt Zossen; Bauamt vom 20.07.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>An den o.g. B-Plan schließt im Osten der VEP „Wohnsiedlung Feldstraße“ 1. BA an.</p> <p>Dieser VEP hat in Verbindung mit dem Beschluss der Gemeindevertretung Nächst Neuendorf - BV0-/39/97 – bezüglich der Einfriedung der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze folgende Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- An den seitlichen und der hinteren Grundstücksgrenze ist eine Einfriedung mit max. 1,25 m Höhe zulässig.</li> <li>- Drahtzäune sind mit Hecken zu versehen.</li> </ul> <p>Der B-Plan „Nächst Neuendorfer Landstraße“ besitzt keine Festsetzungen hinsichtlich der Einfriedungen im Vorentwurf, so dass § 6 Abs. 8 Nr. 3 BbgBauO gilt, welcher eine Einfriedung bis zu 2,00 m Höhe als zulässig erachtet.</p> <p>Problem: Die Festsetzungen beider Pläne kollidieren hinsichtlich der Einfriedung an der gemeinsamen hinteren Grundstücksgrenze miteinander (1,25m/2,00m Höhe). Es sollte darauf geachtet werden, dass die Festsetzung diesbezüglich konform geregelt werden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Zunächst wird festgehalten, dass die Rechtsgrundlage „BbgBauO“ nicht nachvollzogen werden kann. Hierbei handelt es sich um den § 6 Abs. 8 Nr. 3 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO). Jedoch ist die Regelung von Einfriedungen, zu mindestens solche, die baugenehmigungsfrei sind, im § 61 Abs. 1 Nr. 7a BbgBO geregelt. Dabei sind Mauern, einschließlich Stützmauern, und Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2 Meter, außer im Außenbereich, genehmigungsfrei. Darüber hinaus besteht in Brandenburg eine generelle Einfriedungspflicht auf Verlangen des Nachbarn, wobei das Nachbarschaftsgesetz dem System der Rechtseinfriedung folgt.</p> <p>Eine Kollision hinsichtlich der Einfriedung an der gemeinsamen hinteren Grundstücksgrenze beider benannten Bebauungspläne besteht daher nicht. Von einer Festsetzung zur Einfriedung wird abgesehen.</p>

**Bauleitplanung der Stadt Zossen**

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Nächst Neuendorfer Landstraße“ der Stadt Zossen OT Nächst Neuendorf**

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB (Auslegungszeitraum vom 09.06.2020 bis 10.07.2020)

25. Bürger 1 vom 13.07.2020 (Eingegangen am 15.07.2020)	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Unter Punkt 2 Straßen eigene Erschließung steht:            Rad und Fußwege            Separate Rad und Fußwege sind entlang der Nächst Neuendorfer Landstraße (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) vorhanden. Bei der konkreten Straßenplanung für die innere Erschließung des Bebauungsplanes ist ein Fuß und Radweg zu beachten.</p> <p>Das Stimmt so nicht!            Seit etwa 10 Jahren bemühen wir uns um einen Radweg entlang der B246 (Nächst Neuendorfer Landstraße), egal in welcher Wertigkeit. Die Bemühungen wurden bisher immer von der Stadt und dem Landkreis abgelehnt</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>            Aufgrund der nicht fristgerechten Abgabe der Stellungnahme, bleibt diese für das Verfahren unbeachtet.            Kein Abwägungsbelang.            In der Begründung steht, dass bei der inneren Erschließung des Bebauungsplanes der Fuß- und Radweg zu beachten ist.            Gem. der Vermessungsgrundlage und der Bestandaufnahme ist der Gehweg außerhalb des Geltungsbereiches gegeben.</p>

26. Bürger 2 vom 23.07.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Nach detaillierter Sichtung des oben genannten Bebauungsplanes inkl. der dazugehörigen Begründung musste ich leider feststellen, dass das Wohl der Kinder stark vernachlässigt wird. Das Flurstück 163, welches in den letzten Jahren als öffentlicher Spielplatz genutzt wurde, wird in der Planung, ohne einen Ausweichstandort auszuweisen, als Baugrundstücke deklariert. Mir ist bewusst, dass aktuell dort keine Spielgeräte ,mehr Installiert sind, aber wo sollen denn neue Spielmöglichkeiten geschaffen werden?            Wenn neue Bebauungspläne erstellt werden, muss auch an das Wohl der Kinder gedacht werden, denn mehr Baugrundstücke bedeutet auch mehr Bedarf an Ausgleichsorten für die Kinder.            Die brandenburgische Bauordnung sieht das schon ab 3 Mietwohnungen vor.</p> <p>Gibt es im Ortsteil Nächst Neuendorf aktuell noch weitere Flächen, die sich im Besitz der Stadt Zossen befinden und mit Spielgeräten bebaut werden können? Ich bitte hierzu um eine ausführliche Stellungnahme unter Berücksichtigung meiner Argumentation.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>            Aufgrund der nicht fristgerechten Abgabe der Stellungnahme, bleibt diese für das Verfahren unbeachtet.            Kein Abwägungsbelang.</p> <p>Zunächst wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan eine Angebotsplanung für die nach § 4 Abs.2 BauNVO genannten Nutzungen ist. Allgemein zulässig sind in allgemeinen Wohngebieten neben der Wohnnutzung ferner Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Dabei müssen solche Anlagen immer gebietsverträglich sein.            Im Allgemeinen Wohngebiet sind auch alle diejenigen Nebennutzungen zulässig, die mit der Wohnnutzung üblicherweise einhergehen und deren Auswirkungen entsprechend als sozialadäquat hinzunehmen sind. Das gilt insbesondere für Kinderspielplätze.            Daher ist von vorherein nicht auszuschließen, dass kein Platz für Kinderspielplätze geschaffen wird.</p>

**Bauleitplanung der Stadt Zossen**

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Nächst Neuendorfer Landstraße“**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durch  
 Anschreiben vom 27.10.2021

Fristende: 03.12.2021

1. Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 29.11.2021	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p><b>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</b>            Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18, 12.2007 (GVBl. I S. 235)</p> <p>Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29,04.2019 (für Brandenburg:            GVBl, II, Nr. 3; für Berlin: GVBt. S. 294)</p> <p>Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 26.November 2020 (ABl. Nr. 51, S.1321)</p> <p><b>Bindungswirkung</b>            Gemäß § 1 Abs., 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen</p> <p><b>Hinweise</b>            Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.</p> <p><b>Wir bitten (zur Sicherung der Übermittlung trotz der Corona-bedingten Sondersituation),</b>            - Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung nur in digitaler Form durchzuführen;            - bei Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 Abs. 4 Ziff. 1-3 BauGB oder die Einstellung von Verfahren (vgl. Artikel 20 des Landesplanungsvertrages) den Plan bzw., die Satzung und seine Bekanntmachung nur digitaler Form als pdf-Datei per E-Mail zu übersenden (oder alternativ in Papierform);</p> <p>- Beteiligungen bzw. Mitteilungen über die Bekanntmachung soweit möglich ergänzend als shape-Datei für eine Übernahme der für GL relevanten Geometrien von Bauleitplänen in unser Planungsinformationssystem (PLIS) zu übersenden; dabei sollte</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.            Kein Abwägungsbelang.</b></p>

<p>der verwendete Raumbezug angegeben werden (möglichst als EPSG-Schlüssel); alternativ wäre auch das .dxf-Format möglich;</p> <p>- dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.</p>	
---	--

<b>2.</b>	<b>Landkreis Teltow- Fläming vom 01.12.2021</b>
<b>2a</b>	<b>Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung</b>
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p><b>Begründung:</b> Die Entwurfsunterlagen zur o.g. Planung enthalten detaillierte Ausführungen zum aktuellen Stand und zu einzelnen Maßgaben der übergeordneten Raumplanung, insbesondere bezogen auf die Landesplanung. Entgegenstehende Vorgaben sind hier insofern nicht erkennbar.</p> <p>Zur Regionalplanung wird lediglich ergänzend angemerkt, dass die Regionalversammlung in ihrer Sitzung am 18.11.2021 nunmehr den Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 5. Oktober 2021 gebilligt und die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen beschlossen hat. Im Regionalplan vorgesehen ist u.a. die Grundsatz-Ausweisung von Vorbehaltsgebieten Siedlung (G 1.1). Damit sollen potenzielle Siedlungsflächen aufgezeigt werden, die sich aufgrund der Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen und der Nähe zu Verknüpfungspunkten im öffentlichen Nahverkehr in besonderer Weise für den Wohnungsbau eignen. Nach den hier bekannten Entwurfsunterlagen liegt das Plangebiet zum o.g. Vorhaben augenscheinlich innerhalb der Darstellung G 1.1 Vorbehaltsgebiete Siedlung.</p> <p>Der Beginn des Beteiligungsverfahrens zum Regionalplanentwurf ist auf Ende Januar kommenden Jahres avisiert.</p> <p>Es findet keine Auseinandersetzung dahingehend statt, inwiefern die Kapazitäten der Innenentwicklung bereits erschöpft sind (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Diese Maßgaben unterliegen im Übrigen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Punkte zu den Zielen der Raumordnung werden zur Kenntnis genommen und wurden in der Planung ausreichend berücksichtigt. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung und die Regionale Planungsgemeinschaft haben zum Bebauungsplanverfahren keine Einwände erhoben und haben dem Bebauungsplan zugestimmt. Der Beginn des Beteiligungsverfahrens zum Regionalplanentwurf wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung sind die Belange der Raumordnung detailliert ausgeführt. Wie in der Stellungnahme dargelegt sind entgegenstehende Vorgaben nicht erkennbar.</p> <p><u>Zu § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB)</u></p> <p>§ 1 Abs. 5 BauGB enthält, ergänzend durch § 1a Abs. 1 bis 3 BauGB, Planungsleitlinien, die allerdings nicht rechtlich zwingende, sondern abwägungsfähige, rahmenartige Vorgaben für die Abwägung enthalten. Unter der Berücksichtigung des Zieles des Bebauungsplanes, dass die im Flächennutzungsplan als dargestellte Wohnbaufläche seiner Nutzung zugeführt werden und demnach eine sinnvolle Nachverdichtung am Rande der Ortschaft Nächst Neuendorf erfolgen soll, trägt dem § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. mit der getroffenen Festsetzung der GRZ von 0,3 Rechnung. Insgesamt wird von den Orientierungswerten des § 17 BauNVO im reduzierten Maße abgewichen und so mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen. An dieser Stelle wird darauf verwiesen, dass auch dem Grundsatz des § 8 Abs.2 BauGB (Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen (FNP) zu entwickeln sind) entsprochen. Der FNP stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebene Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.</p>

<p><b>Plan</b></p> <p>Die Textliche Festsetzung (TF) 3.2 zur abweichenden Bauweise für das Allgemeine Wohngebiet (WA) II ist unbestimmt, da hier keine Begrenzung festgesetzt wurde. Der Begründung ist zu entnehmen, dass eine ggf. zu errichtende Kindertagesstätte bauplanungsrechtlich vorbereitet werden soll. Dies ist in Form einer Ausnahme nach <b>Art und Umfang</b> in der TF zu regeln.</p> <p>Zwar ist die Kindertagesstätte in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO2 regelmäßig zulässig, jedoch befindet sich das in Rede stehende Flurstück lt. Begründung im Privatbesitz. Insofern sollte über die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung nachgedacht werden, um ein Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand nach § 24 BauGB zu begründen. Nach der Arbeitshilfe<sup>3</sup> „ist die Festsetzung zudem Voraussetzung für eine Enteignung nach §§ 85 ff BauGB bei fehlender Verkaufsbereitschaft oder für ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB, bei dem die für die Kindertagesstätte benötigte Fläche der Gemeinde zugeordnet werden soll“.</p> <p>Hinsichtlich der TF 7.1 wird darauf verwiesen, dass Beherbergungsgewerbe lt. TF 1.2 ausgeschlossen wurde. Insofern sind die „Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten“ nicht nachvollziehbar. Die Formulierung „Ähnliches“ ist zudem unbestimmt, hier sollten zumindest „ähnliche Räume“ benannt werden.</p> <p>Auch die TF 7.3 ist unbestimmt. Zudem fehlt ihr die bodenrechtliche Relevanz. Auf die Ausführungen in der Arbeitshilfe<sup>4</sup> mit entsprechenden Festsetzungsbeispielen wird verwiesen.</p> <p>Erneut wird daran erinnert, dass die Formulierung „Planunterlage“ in der Planzeichenerklärung durch die Formulierung „sonstige Planzeichen ohne Normcharakter“ zu ersetzen ist. Vereinfachend könnte alternativ eine textliche Erklärung auf der Planzeichnung mit folgendem sinngemäßen Inhalt gewählt werden: Sonstige nichterklärte Planzeichen entstammen der Plangrundlage und entfalten keinen Normcharakter.</p> <p>Das „informative Planzeichen“ – Bemaßung in Metern – zählt im Übrigen dazu.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen auf dem Plan sind wie folgt zu aktualisieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- BauGB ..., zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)</li> <li>- BNatSchG ..., zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)</li> </ul>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Zu TF 3.2) Die abweichende Bauweise ist in Verbindung mit der Festsetzung der Einzel- und Doppelhäuser sowie festgesetzten Baugrenze eindeutig bestimmt. Durch die Baugrenzen wird ein Baufenster definiert, welche ein max. Einzelhaus mit den Maßen von 21 x 57,5 m zulässt. Aufgrund der festgelegten Baugrenzen bedarf es keine weitere Konkretisierung einer max. Begrenzung der Länge der Gebäude im Baufeld WA II.</p> <p>Zur Kindertagesstätte)</p> <p>Der Bebauungsplan dient der Entwicklung von Wohnbauflächen. Dabei ist das Planungsziel ein Allgemeines Wohngebiet und eine entsprechende Erschließungsstraße festzusetzen.</p> <p>Durch die Festsetzungen Allgemeiner Wohngebiete werden die vorhandenen Nutzungen am Plangebiet beachtet. Zudem werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderung des kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt. Daher wurde sich ganz bewusst entschieden, lediglich Allgemeine Wohngebiete festzusetzen. Aktuell sind zu große planerische Unsicherheiten gegeben, um eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte zu definieren. Aus diesem Grund und unter Beachtung der grundsätzlichen Zulässigkeit einer Kindertagesstätte in Allgemeinen Wohngebieten wurde lediglich ein Angebot in diesem Geltungsbereich eröffnet. Kindertagesstätten können auch auf privaten Grundstücken, vom jeweiligen Eigentümer, errichtet werden.</p> <p>Durch die getroffene Festlegung wird eine größere Flexibilität für eine mögliche Kindertagesstätte gewährleistet (Angebot), aber auch Wohnnutzungen bleiben an dieser Stelle möglich, falls der Bedarf nicht beansprucht werden soll.</p> <p>Zu den TF 7.1 und 7.3) Hier erfolgt eine redaktionelle Korrektur. Das Landesamt für Umwelt hat in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die Textliche Festsetzung 7.3 nicht nachvollzogen werden kann. Unter Beachtung der Stellungnahme des LfU und der Hinweise des Landkreises, dass richtiger Weise das Beherbergungsgewerbe ausgeschlossen wurde sowie der</p>
--	---




<p>Die im Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Prüfung erfolgten Darlegungen sind beispielhaft und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p>	<p>Begrifflichkeit „Ähnliches“, wird die TF 7.1 wie folgt korrigiert (rot markiert):</p> <p>Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bei Errichtung baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume Mindestwerte zum Schallschutz aufweisen. Die Mindestwerte zum Schallschutz beziehen sich auf einzuhaltende bewertete Gesamtschalldämm-Maße (erf. R'w,ges), die nach der Norm 4109 (2018) "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und Teil 2: "Rechnerische Nachweise" raumartabhängig zu berechnen sind:</p> $R'w,ges = La - KRaumart$ <p>Dabei ist KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, <del>Übernachtungsräume</del> in <del>Beherbergungsstätten</del>, Unterrichtsräume und ähnliche Räume;</p> <p>KRaumart = 35 dB für Büroräume und ähnliche Räume; La der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01</p> <p>Grundlage der bauakustischen Auslegung sind im Zuge der Objektplanung zu berechnende maßgebliche Außenlärmpegel La nach DIN 4109-2 (2018), "Schallschutz im Hochbau". In allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln &gt;50 dB(A) sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern sicherzustellen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens Gutachten zum Bebauungsplan "Nächst Neuendorfer Landstraße" vom 03.03.2021, Bericht Nr. 21-001-J der Firma GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.</p> <p><b>Die Festsetzung TF 7.3 wird redaktionell gestrichen.</b></p>
--	--

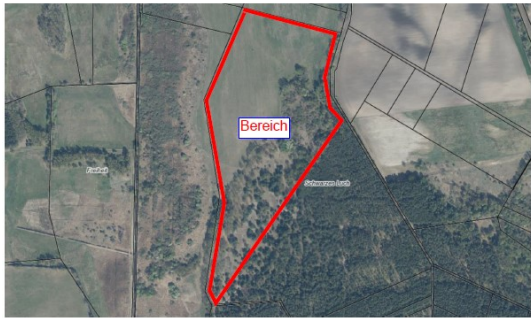
	<p>Die Begründung wird unter Beachtung der Stellungnahme des LfU ebenfalls redaktionell ergänzt und korrigiert.</p> <p>Aufgrund, dass die Grundzüge der Planung nicht geändert werden und die Festsetzungen weiterhin grundsätzlich dem Schutz vor Verkehrslärm dienen, bedarf es keine erneute Auslegung.</p> <p>Zu den Planzeichen) Gem. der Arbeitshilfe Bebauungsplanung (Stand Januar) des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung wird Beispielsweise der Begriff „Planunterlage“ gesondert betitelt (vgl. Arbeitshilfe Bebauungsplanung, S.19). Zusätzlich werden die Begriffe „Planunterlage“ und „Bemaßung in Meter“ <u>nicht</u> unter den „sonstigen Planzeichen“ der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) aufgelistet. Die Begrifflichkeiten und die Anordnungen der genannten Planzeichen verletzen nicht die Vorschriften der Absätze 1 bis 4 des § 1 PlanZV. Aus diesem Grund wird keine Änderung vorgenommen. Nach Berücksichtigung der o.g. Arbeitshilfe wird lediglich der Begriff „Legende“ in „Planzeichenerklärung“ redaktionell geändert.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.</p>
<p><b>Weitere Hinweise des Landkreises:</b> Nachstehende Behörden und Fachämter der Kreisverwaltung wurden vom Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung an o. g. Planverfahren beteiligt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, hier: <b>SG Kreisentwicklung</b> und <b>SG Wirtschaftsförderung, Tourismus und Mobilität</b></li> <li>- Hauptamt, hier: <b>SG Infrastrukturmanagement</b></li> <li>- Ordnungsamt, hier: <b>SG Ordnung und Sicherheit</b></li> <li>- Straßenverkehrsamt, hier: <b>SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung</b></li> <li>- Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz, hier: <b>SG Untere Denkmalschutzbehörde</b></li> <li>- Jugendamt, hier: <b>SG Planung, Controlling, Finanzen</b></li> <li>- Gesundheitsamt, hier: <b>SG Hygiene und</b></li> </ul>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p><b>Umweltmedizin</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Untere Bauaufsichtsbehörde (UBA), hier: <b>SG Technische Bauaufsicht</b></li> <li>- Umweltamt, hier: <b>SG Naturschutz</b> und <b>SG Wasser, Boden, Abfall</b></li> <li>- Landwirtschaftsamt, hier: <b>SG Agrarstruktur</b></li> <li>- <b>Behinderten- und Seniorenbeauftragte</b></li> </ul> <p>Die von den beteiligten Fachämtern übermittelten Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt. Digital vorliegende Fachstellungnahmen einschließlich dieser Stellungnahme werden vorab als PDF per E-Mail übersandt. Soweit fernmündliche oder per hausinterner E-Mail übermittelte Positionierungen erfolgt sind, werden diese nur im Falle des Vorliegens fachlicher Belange weitergereicht. Nachfolgende Fachämter äußerten sich nicht zum Vorhaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesundheitsamt, hier: <b>SG Hygiene und Umweltmedizin</b></li> <li>- Umweltamt, hier: <b>SG Naturschutz</b></li> <li>- <b>Behinderten- und Seniorenbeauftragte</b></li> </ul> <p>Verspätet eingegangene Stellungnahmen der Fachämter werden umgehend übermittelt.</p> <p>Gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wird um Mitteilung gebeten, wie die Anregungen und Hinweise des Landkreises Teltow-Fläming behandelt werden.</p> <p>Auf die Auskunftspflicht über das In-Kraft-Treten des Bauleitplanes gemäß Nr. 5 des Erlasses<sup>5</sup> wird verwiesen.</p> <p><sup>1</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell geltenden Fassung  <sup>2</sup> 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung . BauNVO) in der aktuell geltenden Fassung  <sup>3</sup> Land Brandenburg/Arbeitshilfe Bebauungsplanung/Januar 2020, B 5.1  <sup>4</sup> Land Brandenburg/Arbeitshilfe Bebauungsplanung/Januar 2020, B 24.1  <sup>5</sup> Anfrage nach Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung, Ziellanpassung im Rahmen der Behördenbeteiligung und Auskunftspflicht über das In-Kraft-Treten eines Bauleitplanes vom 10. August 2005 (ABl./05, [Nr. 38], S. 946</p>	
---	--

<b>2b Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
Im Areal des Bebauungsplanes sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Von daher sind keine denkmalpflegerischen Belange betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. kein Abwägungsbelang.

2c Hauptamt/ Infrastrukturmanagement	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Seitens des A 10, SG Infrastrukturmanagement ergeht eine Stellungnahme als Straßenbauhörde für die Straßen/Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretenden öffentliche Belange.</p> <p>Diesbezüglich bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Dem o. g. Vorhaben stehen keine durch das SG Infrastrukturmanagement als Straßenbaubehörde für die Straßen/Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretende öffentliche Belange entgegen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Da keine Einwände bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p>

2d Landwirtschaftsamt	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Die Unterlagen zum o. g. Vorhaben in der Stadt Zossen mit Stand vom 1. Juli 2021 lagen dem Landwirtschaftsamt gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Beteiligung als Träger öffentlicher Belange vor.</p> <p>Das Landwirtschaftsamt hat nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken zur Aufstellung des BP.</p> <p>Ich möchte in diesem Zusammenhang auf den § 15 (3) BNatSchG verweisen, in den dazu Folgendes steht:                      „Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedernutzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“</p> <p>Das Landwirtschaftsamt ist zur Prüfung agrarförderrechtlicher und agrarstruktureller Belange erneut zu beteiligen, wenn die Fläche für die Ersatzmaßnahme bekannt ist. Dazu sind die kartografische Lage der Fläche und die Angaben zu Gemarkung, Flur und Flurstück zu übermitteln.</p> <p><b>BNatSchG</b>                      Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Da keine Einwände bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p> <p>Im Vorfeld des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde von Seiten des Vorhabenträgers eine entsprechende Ersatzmaßnahmen-Fläche zur Prüfung an die Untere Naturschutzbehörde (Mai 2021) vorgestellt. Nach weiteren Rücksprachen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming wurde die Ersatzmaßnahme weiter abgestimmt und zugestimmt. (Mailverkehr vom 22. Oktober 2021).</p> <p>Die Fläche für die Ersatzmaßnahme befindet sich auf dem Flurstück 144 der Flur 8 in der Gemarkung Zossen. Die gesamte Flächengröße des e.g. Flurstückes beträgt ca. 26,87 ha und befindet sich im privaten Eigentum. Für die Ersatzmaßnahmen sollen nur Teilflächen des Flurstückes 144 der Flur 8 in der Gemarkung Zossen genutzt werden (22.402 m<sup>2</sup>). Nachfolgend wird der betroffene Ausschnitt zur Ersatzmaßnahme dargestellt:</p> <p>Zossen Flur 8, Flurstück 144</p> <p><u>Lageübersicht</u></p> 

	<p>Ausschnitt Flurstück 144</p>  <p>Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Teltow-Fläming hatte diese Fläche am 1. Juni 2021, vor Ort, überprüft. Daraufhin hatte die UNB mit der Mail vom 22. Oktober 2021 wie folgt Stellung genommen: <b>„Die Fläche (Flurstück 144, Flur 8, Gemarkung Zossen befindet sich in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG „Notte-Niederung“). Die angedachte Aufwertung der Fläche steht dem Schutzzweck nicht entgegen. Eine Extensivierung als extensives Grünland ist aus naturschutzfachlicher Sicht zu begrüßen. Die Fläche ist also zur Umsetzung der angedachten Maßnahme geeignet.“</b></p> <p>Zusätzlich wurde bei der Auswahl der Ersatzmaßnahmen auf die agrarstrukturellen Belangen Rücksicht genommen. Zunächst wird an dieser Stelle nochmals festgehalten, dass das Flurstück 144, Flur 8 in der Gemarkung Zossen im Eigentum des Vorhabenträgers ist. Aktuell besteht noch ein Pachtvertrag, welche dem Pächter berechtigt eine landwirtschaftliche Nutzung zu betreiben. Die Pachtzeit endet am 31.12.2022.</p> <p>Die genannte Fläche für die Ersatzmaßnahme wird redaktionell in die Begründung mit Umweltbericht ergänzt. Die Sicherung der Ersatzmaßnahme wird im städtebaulichen Vertrag geregelt und ist vor Satzungsbeschluss vertraglich festzuhalten.</p>
--	---

2e	Ordnungsamt	
	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
	nach Durchsicht und Prüfung der eingereichten Bauantragsunterlagen ergibt sich aus brandschutztechnischer Sicht zum o. g. Bauvorhaben folgendes: Nachforderungen (NF), Nebenbestimmungen (NB) und Hinweise (H). (Hinweis der Stadt Zossen: nachfolgend werden die genannten Hinweise von H1 bis H5 betitelt, zur besseren Lesbarkeit der Abwägung)	<b>Die Stellungnahme und dessen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b> Da keine Einwände bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang.  Zu H1) Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind entsprechend definiert, dass die zukünftigen Gebäude nicht mehr als 50 m von der öffentlichen befahren Verkehrsfläche entfernt liegen.
	<b>H1: Sollten Gebäude oder Gebäudeteile mehr als</b>	

<p><b>50m von der öffentlichen befahrbaren Verkehrsfläche entfernt liegen, so müssen Flächen entsprechend der „Musterrichtlinie für Flächen der Feuerwehr“ in Verbindung mit der „DIN 14090“ hergestellt werden.</b>  <i>Grundlage: § 5 BbgBO</i></p> <p><b>H2: Aus § 3 (1) BbgBKG, in Verbindung mit der zugehörigen Verwaltungsvorschrift, in Verbindung mit dem zugehörigen Arbeitsblatt „DVGW W 405“ ergeben sich Löschwassermengen im Umkreis von 300m zum Brandobjekt. Es sollte Berücksichtigt werden, dass gegebenenfalls Flächen notwendig werden, um den Vorschriften gerecht zu werden.</b></p> <p><b>H3: Aus § 3 (1) BbgBKG, in Verbindung mit der zugehörigen Verwaltungsvorschrift, in Verbindung mit dem zugehörigen Arbeitsblatt „DVGW W 405“ ergeben sich folgende Löschwassermengen im Umkreis von 300m zum Brandobjekt. Nach Tabelle 1 und der Annahme einer mittleren Ausbreitungswahrscheinlichkeit (keine mind. feuerhemmende Umfassung, harte Bedachung) sind im Bebauungsplan 96m³/h Löschwasser über 2 Stunden vorzusehen.</b>  <b>Achtung: Der Entwurf zum Bebauungsplan sieht auf Seite 11 nur 48m³/h über 2 Stunden vor.</b></p> <p><b>H4: Die fahrbahnseitige Erschließung sollte mindestens den Forderungen der Musterrichtlinie für Flächen der Feuerwehr entsprechen.</b></p> <p><b>H5: Seitens der Brandschutzdienststelle wurde nicht geprüft, inwieweit wesentliche Brandschutztechnische Risiken (z.B. umliegende Bebauung, Ferngasleitungen) Einfluss haben, oder in Wechselwirkung mit dem Bebauungsplan stehen.</b></p>	<p>Zu H2) Die Hinweise sind bereits in der Begründung enthalten. Bei Bedarf notwendiger Flächen sind vorzugsweise Flächen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche freizuhalten.</p> <p>Zu H3) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und redaktionell in der Begründung korrigiert.</p> <p>Zu H4) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei der konkreten Straßenplanung zu beachten, da der Bebauungsplan keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vornimmt.</p> <p>Zu H5) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                  Eine Prüfung wesentlicher Brandschutztechnischen Risiken erfolgte im Zuge des Beteiligungsverfahrens, beispielsweise wurden die Versorgungsträger um Stellungnahme gebeten, ob Leitungen vom Vorhaben betroffen sein könnten. Im Ergebnis sind weder Ferngasleitungen oder ähnliche Leitungen im Plangebiet betroffen. Daher besteht hierzu kein Risiko. Die Thematik der „Erschließung“ wurde ab dem Kapitel 2.4 behandelt, indem sämtliche Belange zur Elektro- und Gasversorgung wiedergegeben sind.                  Des Weiteren sind weitere wesentliche brandschutztechnische Risiken in der umliegenden Bebauung von vornherein ausgeschlossen, da es sich dabei um Wohngebiete handelt, indem Beispielsweise Gefahrgutbetriebe in diesen Baugebieten nicht zulässig sind.</p>
--	---

<b>2f</b>	<b>Straßenverkehrsamt</b>
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Nach Durchsicht der Unterlagen sind aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht folgende Hinweise notwendig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Überschreitung der Verkehrslärmimmissionen wird aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht kritisch betrachtet, da diese im Ergebnis eventuell Einfluss auf die innerörtliche Geschwindigkeit, laut StVO, von 50 km/h haben könnte. Hier sollte darauf hingewirkt werden, dass die Einhaltung der Verkehrslärmimmissionen mit dem Bebauungsplan gewährleistet werden können.</li> <li>- Straßenverkehrsrechtliche Festlegungen in einem Bebauungsplan sind unzulässig.</li> <li>- Fraglich ist, wie in einer vorgesehenen Straßenverkehrsfläche von nur 8 m Breite, dessen genaue Einteilung nicht Bestandteil des BP ist,</li> </ul>	<p><b>Die Stellungnahme bzw. die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Da keine Einwände bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang.  <u>Zum ersten Anstrich)</u>                  Der Bebauungsplan regelt durch textliche Festsetzungen i.V.m. mit dem Schalltechnischen Gutachten die Belange des Immissionsschutzes bzw. der Überschreitung der Verkehrslärmsituation. Nach der Abwägung weiterer Stellungnahmen der Behörden, hier das LfU und der Landkreis wird folgendes festgesetzt:                  Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bei Errichtung</p>

<p>Straßenbäume in dieser Verkehrsfläche untergebracht werden können.</p> <p>- Zudem ist darauf hinzuweisen, dass an der B246 Nächst Neuendorfer Landstraße Geh- und Radweg nicht durchgängig vorhanden sind.</p>	<p>baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume Mindestwerte zum Schallschutz aufweisen. Die Mindestwerte zum Schallschutz beziehen sich auf einzuhaltende bewertete Gesamtschalldämm-Maße (erf. R'w,ges), die nach der Norm 4109 (2018) "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und Teil 2: "Rechnerische Nachweise" raumartabhängig zu berechnen sind:</p> $R'w,ges = La - KRaumart$ <p>Dabei ist KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliche Räume; KRaumart = 35 dB für Büroräume und ähnliche Räume; La der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01</p> <p>Grundlage der bauakustischen Auslegung sind im Zuge der Objektplanung zu berechnende maßgebliche Außenlärmpegel La nach DIN 4109-2 (2018), "Schallschutz im Hochbau". In allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln &gt;50 dB(A) sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern sicherzustellen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens Gutachten zum Bebauungsplan "Nächst Neuendorfer Landstraße" vom 03.03.2021, Bericht Nr. 21-001-J der Firma GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.</p> <p>Ausnahmsweise kann ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel La, als er sich durch die Anwendung der Festsetzung 7.1 ergibt, für die Berechnung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile zugrunde gelegt werden, wenn dieser im Baugenehmigungsverfahren (z.B. durch entsprechende Gebäudeanordnung) nachgewiesen wird oder die im schalltechnischen Gutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr</p>
---	---

	<p>zutreffend sind.</p> <p>Zum zweiten Anstrich) Der aktuelle Stand der Vorplanung zur Erschließung vom 08.05.2021 berücksichtigt die Neupflanzung von Straßenbäumen. Dabei wurden innerhalb des 8m Breiten Straßenraums Versickerungsmulden/Bankette berücksichtigt, die eine Breite von 2,7 m bis 3,25 m definiert sind. Die Fahrbahn beträgt im 8 m breiten Straßenraum 3,5 m und soll als Einbahnstraße (Ringstraße) fungieren. Daher kann festgehalten werden, dass eine Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum von 8m breite möglich sind.</p> <p>Zum dritten Anstrich) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan sind jedoch dadurch nicht gegeben.</p>
--	--

2g Untere Bauaufsichtsbehörde	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Keine Bedenken.</p> <p><u>Hinweis: Zu 5.10 Textlicher Hinweis zu Abstandsflächen</u> Es sollte die geltende Fassung der BbgBO zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses konkret benannt werden.</p> <p>Aufstellungsbeschluss: 13.03.2019, Beschluss Nr. 013/19 Geltende Fassung: BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 GVBl. I 2018, Nr. 39</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. kein Abwägungsbelang.</b> Der Hinweis wird ebenfalls zur Kenntnis genommen und redaktionell ergänzt.</p>

2h Umweltamt	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Beim Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall bestehen keine Bedenken oder Einwendungen zur Ausweisung des o.g. Bebauungsplanes mit 33 Grundstücken (EFH, 1 Mietshaus bzw. Gebäudekomplex). Der Hinweis der Unteren Wasserbehörde zwecks Tiefenbegrenzung von 60 m bei Wärmepumpenanlagen wurde unter Punkt 5.10 „Textliche Hinweise“ aufgenommen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</b></p>

2i Untere Naturschutzbehörde	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Hinweis der Stadt Zossen: Die nachfolgende Stellungnahme ging nach Fristende (03.12.2021) am 06.12.2021 ein und kann bei der Beschlussfassung unberücksichtigt werden, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da keine Einwendungen bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen:</p>

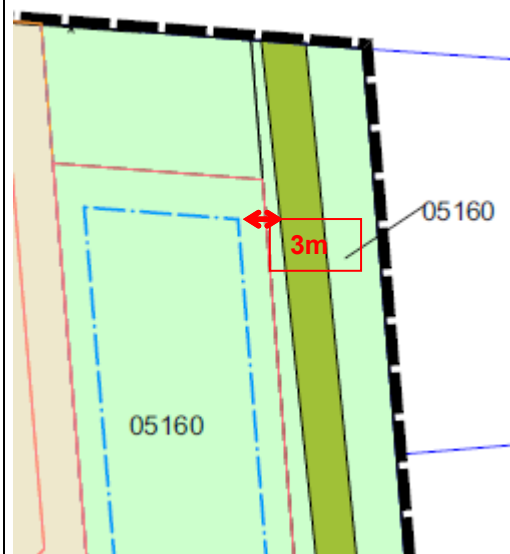


Einwendung: keine

Sonstige fachliche Informationen oder rechtliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

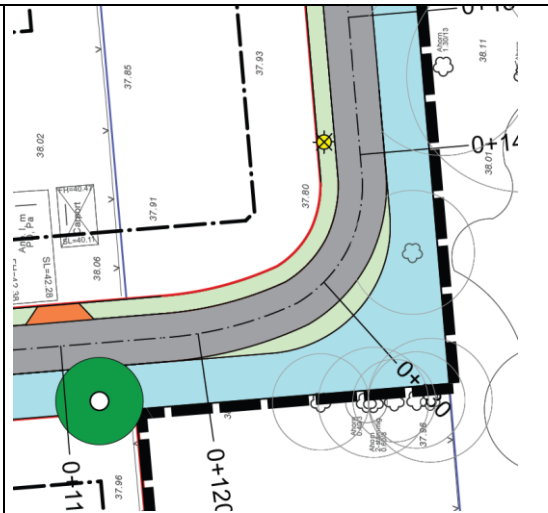
1. Im nordöstlichen Bereich des B-Plans grenzen ein geplantes Baufeld und eine festgesetzte Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fast direkt aneinander (Abstand lediglich ein Meter!). Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ist dies völlig unrealistisch eine Bebauung bis so dicht an die zu erhaltende Bepflanzung geplant wird. Es ist davon auszugehen, dass die Tiefe des Baufeldes auch ausgenutzt wird, da das Feld lediglich 12 m tief ist. Es sollte darüber nachgedacht werden, dieses Baufeld gänzlich entfallen zu lassen und die Fläche stattdessen für Kompensationsmaßnahmen (bspw. als T-Fläche), öffentliche Grünfläche oder als Spielplatzfläche zu nutzen.
2. Nochmal darauf verwiesen wird, dass die wenigen im (süd-)östlichen Plangebiet noch vorhandenen Bäume und Gehölze, die noch nicht gefällt worden sind, erhalten werden sollten. Die in diesem Bereich geplante Straße könnte an dieser Stelle problemlos umverlegt werden (Ausrundung des Kurvenbereichs). Die Kronentraufen zzgl. 1,5 m sind demzufolge von allen Erdarbeiten auszusparen. Derzeit werden die Kronentraufen und somit auch die Wurzelsysteme sämtlicher Bäume von der Verkehrsfläche tangiert – auch die benachbarten, nicht im B-Plan befindlicher Bäume, welche unter den Schutz der BaumSchVO TF fallen. Die Verbote des § 5 BaumSchVO TF sind im Interesse der Erhaltung der Bäume zu beachten!
3. Es wird nochmals darauf verwiesen, dass die in „Mode“ gekommenen (Vor-)Gärten aus Schotter-, Kies- oder Steinschüttungen im Plangebiet möglichst ausgeschlossen werden sollten, da sie sich negativ auf das Kleinklima auswirken. So tragen sie maßgeblich dazu bei, dass sich diese Flächen an heißen und sonnigen Sommertagen noch wesentlich stärker aufheizen. Außerdem sind diese Flächen für fast alle Tierarten nicht nutzbar.
4. Zur Gewährleistung der Verfügbarkeit der Flächen für Kompensationsmaßnahmen muss gem. § 15 Abs. 4 BNatSchG i.V.m. § 18 BNatSchG der Nachweis über die tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit der Flächen geführt werden – erst recht, wenn die Flächen nicht im Eigentum des Vorhabenträgers und/oder außerhalb des BP liegen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass der Eingriff nicht ausgeglichen wird und somit die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht entsprechend § 18 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 1a Nr. 3 BauGB berücksichtigt werden.
5. Die geplanten Maßnahmen außerhalb des BP (z.B. für den Artenschutz, Eingriffsregelung) sind grundbuchrechtlich zu sichern. Der Nachweis sollte sinnvollerweise im Verfahren der TÖB § 4 Abs. 2 BauGB, spätestens aber vor Satzungsbeschluss gegenüber der UNB geführt werden. Andernfalls besteht die Gefahr,

Zu 1.) Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten. Es ist richtigerweise erkannt, dass zwischen dem Baufeld (hier das allgemeine Wohngebiet) und der Erhaltungsfläche einen Abstand von 1 m beträgt. Allerdings ist innerhalb der Erhaltungsfläche bereits ein Sicherheitsabstand berücksichtigt, um die vorhandene Ersatzmaßnahme nicht zu beeinträchtigen. Demnach sind gem. der Biotopkartierung vom 01.07.2021 zwischen der Baugrenze und dem Biotop „Hecken und Windschutzstreifen ohne Überschirmung (07131) ein Abstand von mindestens 3m eingehalten.



Zu 2.) Bei der Biotopkartierung konnten drei Solitärbäume festgestellt werden, welche gem. der BaumSchVO TF unter Schutz stehen. Ein entsprechender Umgang erfolgt in den Unterlagen des Bebauungsplanes. Der Hinweis zu den benachbarten, außerhalb des Geltungsbereichs, betroffenen Bäume werden zur Kenntnis genommen. Nach aktuellem Kenntnisstand der Erschließungsplanung ist eine Beeinträchtigung der Bäume nicht zu erwarten. Die geplante Straße befindet sich außerhalb des Kronenbereiches und weisen einen Abstand von ca. 6m auf:

dass es zur Versagung von Baugenehmigungen kommt, bis die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt ist.



Zu 3.) Ein positiver Effekt auf das Kleinklima hat bereits die Festsetzung zur Minimierung der Versiegelung. Demnach ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Ein Ausschluss solcher „Vorgärten“ würde zwar das städtische Kleinklima im Plangebiet noch weiter positiv beeinflussen, aber solch eine Einschränkung ist nicht Zielstellung der Stadt Zossen. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass in jedem Vorgarten solche Schotter-, Kies- oder Steinschüttungen nicht hergestellt werden. Hier wird auf die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) hingewiesen. Die Verwendung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke im § 8 der BbgBO geregelt.

Dort heißt es, „(1) die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind 1. Wasseraufnahmefähig u belassen oder herzustellen und 2. zu begründen oder zu bepflanzen, ...“

Daher ist davon auszugehen, dass eine solche „in Mode gekommenen (Vor-)Gärten aus Schotter-, Kies- oder Steinschüttungen“ nicht zu erwarten sind.

Zu 4.) Wird zur Kenntnis genommen.

Im Vorfeld des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde von Seiten des Vorhabenträgers eine entsprechende Ersatzmaßnahmen-Fläche zur Prüfung an die Untere Naturschutzbehörde (Mai 2021) vorgestellt. Nach weiteren Rücksprachen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming wurde die Ersatzmaßnahme weiter abgestimmt und zugestimmt. (Mailverkehr vom 22. Oktober 2021).

Die Fläche für die Ersatzmaßnahme befindet

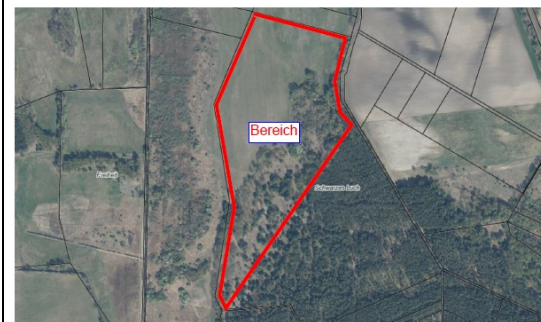
sich auf dem Flurstück 144 der Flur 8 in der Gemarkung Zossen. Die gesamte Flächengröße des e.g. Flurstückes beträgt ca. 26,87 ha und befindet sich im privaten Eigentum. Für die Ersatzmaßnahmen sollen nur Teilflächen des Flurstückes 144 der Flur 8 in der Gemarkung Zossen genutzt werden (22.402 m<sup>2</sup>). Nachfolgend wird der betroffene Ausschnitt zur Ersatzmaßnahme dargestellt:

Zossen Flur 8, Flurstück 144

Lageübersicht



Ausschnitt Flurstück 144



Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Teltow-Fläming hatte diese Fläche am 1. Juni 2021, vor Ort, überprüft. Daraufhin hatte die UNB mit der Mail vom 22. Oktober 2021 wie folgt Stellung genommen: **„Die Fläche (Flurstück 144, Flur 8, Gemarkung Zossen befindet sich in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG „Notte-Niederung“). Die angedachte Aufwertung der Fläche steht dem Schutzzweck nicht entgegen. Eine Extensivierung als extensives Grünland ist aus naturschutzfachlicher Sicht zu begrüßen. Die Fläche ist also zur Umsetzung der angedachten Maßnahme geeignet.“**

Die genannte Fläche für die Ersatzmaßnahme wird redaktionell in die Begründung mit Umweltbericht ergänzt. Die Sicherung der Ersatzmaßnahme wird im städtebaulichen Vertrag geregelt und ist vor Satzungsbeschluss vertraglich festzuhalten.

Zu 5.) wird zur Kenntnis genommen, vgl. 4.).

Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Erfreulich habe ich zur Kenntnis genommen, dass im Bebauungsplan die Möglichkeit benannt ist, eine Kindertagesstätte zu errichten. Die Stadt Zossen hat in den letzten Jahren mitunter das höchste Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Ebenso ist mit weiterem Zuzug zu rechnen. Unter Berücksichtigung der weiteren Bevölkerungsentwicklung ist darauf zu achten, dass in weiteren Verhandlungen der Bau einer Kindertagesstätte verfolgt werden kann, sollten bereits geplante Vorhaben zum Bau einer Kindertagesstätte an einem anderen Ort nicht umgesetzt werden können oder weitere Betreuungsplätze nötig werden.</p> <p>Im Leitbild des Landkreises Teltow-Fläming ist Kinder- und Familienfreundlichkeit postuliert. „Die Verbesserung der Lebens- und Entwicklungsmöglichkeiten von jungen Menschen und ihren Familien wird als zentrale Investition in die Zukunft“ (Leitbild Teltow-Fläming S.14) angesehen. Auch das Achte Buch Sozialgesetzbuch (SGB VIII) verweist im § 1 Abs. 3 Satz 5 darauf, dass „positive Lebensbedingungen für junge Menschen und ihre Familien sowie eine kinder- und familienfreundliche Umwelt zu erhalten oder zu schaffen“ (sind).</p> <p>Daher bitte ich um Berücksichtigung der Belange von Kindern und Jugendlichen. Einerseits durch entwicklungsgerechte Mitwirkungsmöglichkeiten im Beteiligungsverfahren und andererseits bei der proaktiven Planung von Flächen für Sport, Spiel und Aufenthalt. Für die Entwicklung junger Menschen ist dies unverzichtbar und garantiert eine gesunde Entwicklung. Die Förderung von Bewegung und Aufenthalt an der frischen Luft aller Altersgruppen ist besonders unter pandemischen Bedingungen zu gewährleisten. Betrachtet man die psychosozialen Folgen der Pandemie sind angrenzende Freiflächen oft der einzige Begegnungsort für soziale Interaktion. Aufgrund der ungünstigen verkehrlichen Anbindung muss ebenso eine Aufenthaltsqualität vor Ort gesichert werden um zusätzliches Fahren zur Freizeitgestaltung zu vermeiden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aus der Stellungnahme ist zu entnehmen, dass dem Vorhaben positiv gegenüber gestanden und dass die Berücksichtigung einer Kindertagesstätte ebenfalls im Angebot des Bebauungsplanes innerhalb des Allgemeinen Wohngebiet befürwortet wird. Im Allgemeinen Wohngebiet sind auch alle diejenigen Nebennutzungen zulässig, die mit der Wohnnutzung üblicherweise einhergehen und deren Auswirkungen entsprechend als sozialadäquat hinzunehmen sind. Das gilt insbesondere für Kinderspielplätze.</p> <p>Daher bereitet der Bebauungsplan auch ein Angebot für die Freizeitgestaltung vor.</p>

3. Landesamt für Umwelt vom 30.11.2021	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft.</p> <p>Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die Belange zum</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

<p>Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises TF.</p>	
<p><b>Immissionsschutz</b>  <b>1. Sachstand</b>  Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan „Nächst Neuendorfer Landstraße“ der Stadt Zossen, Ortsteil Nächst Neuendorf. Der B-Plan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von Wohnnutzung. Im Geltungsbereich werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), öffentliche Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt. Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Die nächstgelegene genehmigungsbedürftige Anlage (ERDTRANS GmbH) liegt rund einen Kilometer östlich vom Plangebiet entfernt. Er liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen der B 246.  Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat zuletzt am 29.06.2020 zum oben genannten Sachverhalt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben. Die Planung wurde um ein Schallgutachten ergänzt. Die Planzeichnung und Begründung wurden angepasst.  Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.</p> <p><b>2. Stellungnahme</b>  <u>Verkehrsimmissionen</u>  Im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung [1] sind die Einwirkungen durch Verkehrslärm auf das Plangebiet zu ermitteln und nach den Orientierungswerten der DIN 18005 zu beurteilen. Die im Gutachten berechneten Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche (Straßen) sind nachvollziehbar ermittelt und erscheinen aus fachlicher Sicht plausibel. Es bestehen keine fachlichen Einwände.</p> <p><u>Textliche Festsetzungen (TF)</u>  Grundlage für die TF bilden die im Schallgutachten berechneten Beurteilungspegel. Innerhalb des Plangebietes wurden vom Gutachter Referenz-Immissionsorte (RIO) gewählt. Die Berechnung der Beurteilungspegel bezieht sich auf die Angebotsplanung, sie berücksichtigt nicht die abschirmende Wirkung der zukünftigen Bebauung (freie Schallausbreitung). Die TF 7.1 bis 7.3 finden</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Zu 1.)</b>  Der Sachstand wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</p> <p><b>Zu 2., Verkehrsimmissionen)</b>  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, da kein fachlicher Einwand zum Schalltechnischen Gutachten vorgetragen wurde, besteht kein Abwägungsbelang.</p> <p><b>Zu 2., Textliche Festsetzung)</b>  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Textliche Festsetzung 7.1 wird wie folgt redaktionell ergänzt und korrigiert (<b>rot markiert</b>):</p> <p>Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bei Errichtung baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume Mindestwerte zum Schallschutz aufweisen. Die Mindestwerte zum Schallschutz beziehen sich auf einzuhaltende bewertete Gesamtbauschalldämm-Maße (erf. R'w,ges), die nach der Norm 4109 (2018) "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und Teil 2: "Rechnerische Nachweise" raumartabhängig zu berechnen sind:</p> <p>R'w,ges = La – KRaumart</p> <p>Dabei ist  KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, <del>Übernachtungsräume</del> <b>in Beherbergungsstätten</b>, Unterrichtsräume und <b>ähnliche Räume</b>;</p> <p>KRaumart = 35 dB für Büroräume und <b>ähnliche Räume</b>; La der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01</p> <p>Grundlage der bauakustischen Auslegung sind im Zuge der Objektplanung zu berechnende maßgebliche Außenlärmpegel La nach DIN 4109-2 (2018), "Schallschutz im Hochbau". <b>In allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln &gt;50 dB(A) sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern sicherzustellen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im</b></p>



innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen“ Anwendung. Die Signatur ist in der Planzeichnung enthalten.

In der Tabelle 2 auf Seite 10 unter Punkt 6.3 „Berechnungsergebnisse“ des schalltechnischen Gutachtens [1] kann entnommen werden, dass an den RIO 1 und 2 (EG +OG) der Orientierungswert am Tag nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 [2] von 55 dB(A) überschritten wird. Der Orientierungswert für die Nacht nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 [2] von 45 dB(A) wird an den RIO 1 bis RIO 3 überschritten. Der Gutachter formuliert insgesamt drei Festsetzungsvorschläge. Aus fachlicher Sicht können die Textvorschläge zu den Festsetzung 7.1 und 7.2 übernommen werden. Der TF 7.3 kann nicht gefolgt werden. In der gängigen Praxis im Land Brandenburg sind schallgedämmte Lüfter erst ab einem nächtlichen Beurteilungspegel  $\geq 50$  dB(A) zwingend erforderlich. Es wird auf S. 325f. in [4] verwiesen.

Die TF 7.1 ist entsprechend dem Festsetzungsvorschlag wie folgt zu ergänzen: „[...] In allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln  $>50$  dB(A) sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern sicherzustellen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens Gutachten zum Bebauungsplan "Nächst Neuendorfer Landstraße" vom 03.03.2021, Bericht Nr. 21-001-J der Firma GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. [...]“ Die TF 7.3 ist unter Berücksichtigung des vorgenannten Formulierungsbeispiels entbehrlich.

#### Außenwohnbereich

Nach fachlicher Auffassung des Landesamtes für Umwelt (LfU) sollte für den Schutzanspruch der Außenwohnbereiche (AWB) der jeweilige gebietsspezifische Tages-Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) [5] der im Plangebiet festgesetzten Nutzungsarten verwendet werden. Im vorliegenden Fall ist die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) geplant. Daher sollte im Hinblick auf das Schutzziel für Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) für diese Nutzungsarten ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) am Tag beachtet werden.

#### Ergänzender Hinweis:

Nach fachlicher Auffassung des LfU sollten im Allgemeinen bei der Ausweisung von Außenwohnbereichen bei einer durch den Verkehrsweg gegebenen hohen Lärmbelastung alle im Rahmen eines Bauleitverfahrens (Abwägung)

Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens Gutachten zum Bebauungsplan "Nächst Neuendorfer Landstraße" vom 03.03.2021, Bericht Nr. 21-001-J der Firma GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Hinsichtlich der TF 7.1 wird darauf verwiesen, dass Beherbergungsgewerbe lt. TF 1.2 ausgeschlossen wurde. Daher erfolgt hier eine redaktionelle Korrektur und der Begriff „Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten“ wird gestrichen.

#### **Die Festsetzung TF 7.3 wird redaktionell gestrichen.**

Die Begründung wird unter Beachtung der Stellungnahme des LfU ebenfalls redaktionell ergänzt und korrigiert.

Aufgrund, dass die Grundzüge der Planung nicht geändert werden und die Festsetzungen weiterhin grundsätzlich dem Schutz vor Verkehrslärm dient, bedarf es keine erneute Auslegung.

Hinweis: Aufgrund der Stellungnahme des LfU erfolgt die redaktionelle Änderung der Planunterlagen nur in der Begründung und auf der Planzeichnung, als sogenannter „abwägungsrelevanter“ Belang. Der Umweltbericht und das schalltechnische Gutachten werden dahingehend nicht geändert, da sich danndie Begründung zu den Festsetzungen des Immissionsschutzes auseinandersetzt. Des Weiteren wurde, wie oben bereits genannt, kein Einwand zum schalltechnischen Gutachten erhoben.

#### **Zu 2., Außenwohnbereich)**

Die prognostizierte Straßenverkehrslärmsituation erreicht mit Ausnahme der unmittelbaren Straßenrandbebauung keine Größe, die den Aufenthalt im Freien in Außenwohnbereichen oder in baulich verbundenen Außenwohnbereichen stark beeinträchtigen kann. Das Schutzziel „Aufenthalt in Freien“ wird hier bei  $\leq 59$  dB(A) tagsüber in Anlehnung an die 16. BImSchV gesehen.

<p>möglichen planerischen Mittel im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgeschöpft werden. Für offene Außenwohnbereiche, bei denen ohne die Ausschöpfung aller planerischen Mittel bereits zum Zeitpunkt des Bauleitverfahrens eine Lärmbelastung vorliegt, die den Tages-Immissionsgrenzwert (IGW) der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsart überschreitet, würde sich im Falle eines künftig möglichen Ausbaus der Lärmquelle (z. B. Kommunale, Landes- oder Bundesstraße) bei einer gemäß Verkehrslärmschutzverordnung (16 BImSchV) vorliegenden wesentlichen Änderung dadurch ggf. bereits per se dem „Grunde nach“ ein Entschädigungsanspruch des Eigentümers des Außenwohnbereichs gegenüber dem Baulastträger des Verkehrsweges (Bund, Land, Kommune) ergeben. Gem. [1] werden nur am RIO 1 die Beurteilungspegel Tag von 59 dB(A) überschritten. Für die geplanten, straßenbegleitenden Nutzungen mit einer bedingt durch den Straßenverkehr hohen Geräuschbelastung sind Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche empfohlen. Im Rahmen des aktuellen Planverfahrens ist zu empfehlen, die Hinweise aus der Arbeitshilfe Bebauungsplanung ([4], S.329) zu beachten und an Gebäudeseiten mit einer hohen Lärmbelastung (<math>L_{r,T} &gt; 59</math> dB(A)) nur Außenwohnbereiche in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) oder auf der straßenabgewandten Gebäudeseite zuzulassen. Damit bleiben Balkone und Loggien nach [4] auch auf der dem lärmbelasteten Verkehrsweg (Straße) zugewandten Seite grundsätzlich möglich. Die Forderung einer baulich geschlossenen Ausführung schließt nach [4] nicht aus, dass eine Öffnung der äußeren baulichen Hülle (z. B. durch verschiebbare Glaselemente) durch den Nutzer möglich ist. Es wird folgender Festsetzungsvorschlag in Anlehnung an [4] empfohlen:</p> <p>Zum Schutz vor Verkehrslärm sind baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen entlang der Nächst Neuendorfer Landstraße B246 nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder zur straßenabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.“</p> <p>3. Fazit</p> <p>Die Immissionen im Plangebiet sind nicht homogen. Es wird daher begrüßt, dass die Festsetzungen zum Immissionsschutz innerhalb der „„Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen““ Anwendung finden und nicht auf das komplette Plangebiet pauschal angewendet werden. Gleiches gilt für die Öffnungsklausel. Eine Festsetzung für die straßenbegleitende Bebauung und die baulich, verbundenen Außenwohnbereiche ist zu</p>	<p>Die festgestellte Straßenverkehrslärmsituation im Tageszeitraum erzeugt keine grundsätzliche Konfliktsituation bezüglich der Schutzziele im Außenbereich. Abwägungshandlungen sollten sich aber mit dieser Situation auseinandersetzen.</p> <p>Abwägungshandlung:</p> <p>Die Bewertung zum Schallschutz bezieht sich u.a. auch auf ein Schutzziel „Aufenthalt im Freien“ für Außenwohnbereiche (Loggien, Balkone, Terrassen) von <math>L_{r,Tag} \leq 59</math> dB in Anlehnung an die 16. BImSchV. Dieses Schutzziel wird im Allgemeinen Wohngebiet an der südlichen Baugrenze zur B246 nur lokal und geringfügig überschritten. Diese marginale Überschreitung hat keine gesundheitlichen Risiken zur Folge und erzeugt keine subjektive Auffälligkeit bezogen auf das angenommene Schutzziel. Aus gutachterlicher Sicht erzwingt diese Verkehrslärmsituation keine Festsetzung, die eine Planung von Außenwohnbereichen nicht zulässt. Die Beurteilung wird von Seiten der Stadt Zossen geteilt.</p> <p>In der Begründung erfolgt im Kapitel 3.11 unter „Wertung“ folgende Korrektur (<b>rot markiert=Streichung</b>):</p> <p>„...Diese marginale Überschreitung hat keine gesundheitlichen Risiken zur Folge und erzeugt keine subjektive Auffälligkeit bezogen auf das angenommene Schutzziel. Aus gutachterlicher Sicht erzwingt diese Verkehrslärmsituation keine Festsetzung, die eine Planung von Außenwohnbereichen nicht zulässt. <del>Eine Entscheidung dazu wird den Abwägungshandlungen überlassen, möglicherweise auch mit dem Hinweis der Anwendung von baulichen Schutzmaßnahmen bei planerischer Einordnung einer derartigen Aufenthaltsfunktion in diesem Bereich.</del>“</p> <p>Aufgrund, dass keine gesundheitlichen Risiken durch die marginale Überschreitung bestehen, wird der Empfehlung einer Festsetzung zu Außenwohnbereichen nicht gefolgt.</p> <p>Zu 3.) Das Fazit wird zur Kenntnis genommen. Das LfU hat bei der konsequenter Umsetzung der erarbeiteten planerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Immissionen als realisierbar eingeschätzt, daher besteht hier kein Abwägungsbelang. Des Weiteren wurden die Erläuterungen und Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens</p>
--	--

<p>ergänzen. Das Gutachten [1], dass die Grundlage der Festsetzungen bildet, ist plausibel und nachvollziehbar.</p> <p>Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand sind Immissionskonflikte infolge der Vorhabensrealisierung im straßennahen Bereich zu erwarten. Die vorliegende Planung wird bei konsequenter Umsetzung der erarbeiteten planerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Immissionen als realisierbar eingeschätzt.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.</p> <p>Quellen</p> <p>[1] Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Nächst Neuendorfer Landstraße" vom 03.03.2021, Bericht Nr. 21-001-J der Firma GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR</p> <p>[2] DIN 18005-1:2002-07 Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung in Verbindung mit DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987-05 Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung</p> <p>[3] Begründung zum Bebauungsplan "Nächst Neuendorfer Landstraße" vom 01. Juli 2021 der Stadt Zossen (Entwurf)</p> <p>[4] Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Land Brandenburg Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Stand: Januar 2020</p> <p>[5] Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990 zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)</p>	<p>zugestimmt.</p>
<p><b>Wasserwirtschaft</b></p> <p>Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Das Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Bebauungsplan zuletzt innerhalb der Gesamtstellungnahme des LfU vom 29.06.2020 eine Stellungnahme abgegeben. Darin wurde mitgeteilt, dass die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU durch die vorgesehene Planung nicht betroffen sind.</p> <p>Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang. Belange nicht betroffen.</b></p>



ihre Gültigkeit.	
------------------	--

4. Landesbetrieb Forst Brandenburg vom 15.11.2021	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu den übersandten Planungsunterlagen mit Stand 01.07.2021 nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Dem Entwurf kann aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt werden, da Waldfläche gem. § 2 LWald (1) von diesem B-Plan nicht betroffen ist.</p> <p>(1) Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWald) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr.06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. April 2019 (GVBl. I/19 [Nr. 15]).</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Kein Abwägungsbelang.</b></p>

5. Landesbetrieb Straßenwesen vom 01.12.2021	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Der LS stimmt dem Entwurf des B-Planes grundsätzlich zu.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil (OT) Nächst Neuendorf der Stadt Zossen und grenzt an die Bundesstraße (B) 246, Abs. 370, km ca. 1,26-1,35, innerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) an. Bei dem Plangebiet handelt es sich gem. § 4 BauNVO um ein Allgemeines Wohngebiet mit maximal 33 Baugrundstücken.</p> <p>Die Erschließung des Plangebiets soll über die B246 erfolgen. Die Zufahrt ist im Abschnitt 370, km ca. 1,33 der Bundesstraße geplant. Laut Begründung des B-Plan-Entwurfs soll die zweispurige Planstraße eine Breite von 8, im Zufahrtbereich eine Breite von 9m aufweisen. Das maximal zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen wird voraussichtlich 132 bis 165 Kfz pro Tag betragen.</p> <p>Vorsorglich weist der LS auf Folgendes hin:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Anbindung an die B246 ist so zu planen, dass keine Baumfällungen der vorhandenen Straßenbäume erfolgen muss.</li> <li>2. Weitere Planungen, die die Anbindung an die B246 betreffen, sind beim LS zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen</li> </ol>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Kein Abwägungsbelang.</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1.) Nach derzeitigem Stand sind keine Beeinträchtigungen der vorhandenen Straßenbäume zu erwarten.</p> <p>Zu 2.) Wird zur Kenntnis genommen und sind in der konkreten Planung, Beispiel im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.</p>

6. Landesamt für Bauen und Verkehr vom 24.11.2021	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren" (Erlass des</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Kein Abwägungsbelang.</b></p> <p>Der Verweis auf die Stellungnahme vom 22.06.2020 wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27, vom 15. Juli 2015, S. 575) geprüft.</p> <p>Die gegenüber dem Vorentwurf, Stand 08. Mai 2020, zwischenzeitlich erfolgten Änderungen habe ich zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gegen den Entwurf des B-Plans, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden sollen, bestehen aus Sicht der Landesverkehrsplanung weiterhin keine Einwände.</p> <p>Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden durch die Änderungen nicht berührt.</p> <p>Zur Begründung verweise ich auf meine Stellungnahme vom 22.06.2020, Gesch.- Z.: 2241-34217/2020/253, die vollumfänglich ihre Gültigkeit behält.</p> <p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>	
--	--

7. Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 18.11.2021	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange äußert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zu o.g. Planung/Vorhaben wie folgt:</p> <p>Das LBGR hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zur vorliegenden Planung zuletzt mit dem Schreiben vom 11.06.2020 eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen haben sich aus unserer Sicht keine neuen entscheidungsrelevanten Sachverhalte ergeben. Somit behalten die in unserer Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kein Abwägungsbelang.</p>
<p><b>Stellungnahme vom 11.06.2020:</b> Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.</p> <p><b>1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:</b> Keine.</p> <p><b>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:</b> Keine.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Kein Abwägungsbelang.</b></p>

<p><b>3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:</b>  <u>Geologie:</u>        Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.        Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 Lagerstättengesetz).</p>	
---	--

<b>8.</b>	<b>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 29.10.2021 &amp; 05.11.2021</b>	
	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
	<p>Baudenkmalpflege:          Baudenkmalpflegerische Belange derzeit nicht berührt!</p> <p>Bitte beachten: Denkmalliste wird fortgeschrieben.</p>	<p><b>Die Stellungnahme und der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.          Kein Abwägungsbelang.</b></p>
	<p>Bodendenkmalpflege:</p> <p>in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG) nehmen wir wie folgt zur o.g. Planung Stellung:          Im Bereich der genannten Planung sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da bei Erdarbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, weisen wir als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:</p> <p>1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).</p> <p>2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.          Kein Abwägungsbelang.</b>          Die Hinweise sind in der Begründung dargestellt.</p>

<b>9.</b>	<b>Regionale Planungsgemeinschaft Havelland- Fläming vom 23.11.2021</b>	
	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>

<p><b>1. Formale Hinweise</b></p> <p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GVBl. I Nr. 19), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.</p> <p>Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden.</p> <p>Auf Grund des § 2c Abs. 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Planungskonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.</p> <p>In der 6. Öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18 November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 2 Abs. 3 RegBkPIG durchzuführen. Mit dem Beginn des Beteiligungsverfahrens ist Ende Januar 2022 zu rechnen. Die Frist für die Abgabe von Stellungnahmen wird drei Monate betragen. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.</p> <p>Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.</p> <p><b>2. Regionalplanerische Belange</b></p> <p>Der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 trifft insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,</li><li>- Zum vorbeugenden Hochwasserschutz,</li><li>- Zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen</li></ul>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Kein Abwägungsbelang.</b></p> <p>Zu1.) Die formalen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bereits in der Begründung des Bebauungsplanes enthalten.</p> <p>Zu 2.) Die regionalplanerischen Belange werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbelang, da dem Planvorhaben keine regionalplanerischen Belange entgegenstehen.</p> <p>In der Begründung wird lediglich folgendes redaktionell ergänzt:</p> <p>„In den Vorbehaltsgebieten Siedlung kommt der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.</p> <p><b>Dem Planvorhaben stehen keine regionalplanerischen Belange entgegen.“</b></p>
---	--

<p>Windenergieanlagen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe,</li> <li>- Zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und</li> <li>- Zum Freiraum.</li> </ul> <p>Mehr Informationen finden Sie unter: <a href="https://havelland-flaeming.de/regionalplan/regionalplan-3-0/">https://havelland-flaeming.de/regionalplan/regionalplan-3-0/</a>.</p> <p>Das Plangebiet liegt gem. Grundsatz 1.1 des Entwurfs des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 in einem Vorbehaltsgebiet Siedlung.</p> <p>In den Vorbehaltsgebieten Siedlung kommt der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.</p> <p><b>Dem Planvorhaben stehen keine regionalplanerischen Belange entgegen.</b></p>	
---	--

<b>10.</b>	<b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 10.11.2021</b>
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Kein Abwägungsbelang.</b></p>

<b>11.</b>	<b>Dahme- Nuthe Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH vom 01.12.2021</b>
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Zu dem mit Schreiben vom 27.10.2021 vom Büro IDAS Planungsgesellschaft mbH, Luckenwalde eingereichten Entwurf des o.g. Bebauungsplans (Stand 01. Juli 2021) möchten wir, als Betriebsführungsgesellschaft des Zweckverbandes Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS), folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>„Das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Gebiet soll seiner vorgesehenen Nutzung zugeführt werden. ...Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnraum zu schaffen. Demnach soll ein Angebot für Baugrundstücke zum Wohnen geschaffen werden, die eine Baugrundstücksgröße von ca. 600 bis 800 m<sup>2</sup> aufweisen. Das vorgesehene Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,62 ha befindet sich westlich des Ortsteils Nächst Neuendorf und umfasst die Flurstücke 159, 160, Teilfläche 163 und 787, der Flur 1 der Gemarkung Nächst Neuendorf“. Mit den geplanten Festsetzungen ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie die Errichtung einer Kindertagesstätte im südlichen Planbereich zulässig. Der Plananlass sowie die städtebauliche Zielstellung</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Kein Abwägungsbelang, da keine Einwände und Bedenken bestehen.</b></p>

<p>der Planung haben sich gegenüber dem Vorentwurf (Stand 08.Mai 2020) nicht geändert. Die Planunterlagen wurden entsprechend den sachdienlichen Hinweisen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fortgeschrieben und geringfügig angepasst.</p> <p>Gegen die Aufstellung des o.g. B-Plans bestehen grundsätzlich keine Einwände oder Bedenken.</p>	
<p>Wir verweisen auf die Stellungnahme des KMS zum Vorentwurf (Stand 08. Mai 2020) vom 08.06.2020 – die dort gegebenen Hinweise und Anmerkungen sind inhaltlich weiterhin gültig und bei der Planfortschreibung zu beachten.</p> <p>Die Aussagen hinsichtlich der trink- und schmutzwassertechnischen Erschließung gem. o.g. Stellungnahme wurden in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes (B-Plan) „Nächst Neuendorfer Landstraße“ entsprechend berücksichtigt. Gleiches gilt sinngemäß für den Punkt „2.4 Erschließung – Löschwasser“.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Zustimmung.</p>
<p>Ergänzend zur o.g. Stellungnahme des KMS möchten wir</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vorsorglich daraufhin weisen, dass             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstücke bzw. deren Teilflächen, die bisher nicht zur Innenbereichssatzung gehörten und noch nicht beschieden wurden, gem. Wasserversorgungsbeitragssatzung und Schmutzwasserbeitragssatzung des KMS beitragspflichtig werden.</li> <li>- der Anlagenbestand im Zuge von Erschließungsmaßnahmen, insbesondere bei der Herstellung oder Änderung von Verkehrsflächen, Zufahrten o.ä., hinreichend zu beachten ist – d.h. eine Überbauung sowie Reduzierung der Überdeckung ist grundsätzlich unzulässig, Straßenkappen und Schachtabdeckungen sind dem neuen Höhenniveau der geplanten Oberfläche anzupassen sowie dürfen Leitungen durch Bordsteine in Längsrichtung nicht überbaut werden – betrifft hier ggf. die angrenzende Trinkwasserversorgungsleitung PE-HD da 250x 22,8 mm sowie den angrenzenden Schmutzwasserkanal Stzg DN 250 in der „Nächst Neuendorfer Landstraße“ bzw. deren Seitenbereich. Kosten ggf. erforderlicher Leitungsänderungsmaßnahmen bzw. Kosten für Änderungsmaßnahmen an wasserwirtschaftlichen Anlagen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.</li> </ul> </li> <li>Bzgl. ggf. erforderlicher Leitungsänderungsmaßnahmen stimmen Sie sich bzw. der Vorhabenträger bitte direkt und ausschließlich mit dem KMS, Herrn Langleist (Technischer Leiter) ab – Kontakt: Tel.: 033702/20 06-24, E-Mail: <a href="mailto:langleist@zv-kms.de">langleist@zv-kms.de</a></li> <li>- das Flurstück 159 der Flur 1, Gemarkung Nächst Neuendorf bereits über TW- und SW-Hausanschlüsse an die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung PE-HD da 250 x 22,8 mm bzw. an den vorhandenen Freigefällekanal Stzg DN 250 angeschlossen ist. In der weitergehenden Planung ist zu prüfen, ob die bereits für das o.g. Plangebiet bestehenden Grundstücksanschlüsse Trink- und Schmutzwasser in</li> </ul>	<p><b>Die Ergänzungen zur o.g. Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.</b> Grundsätzlich sind die überwiegend genannten Ergänzungen in der nachfolgenden Planungsebene zu beachten und mit dem KMS vertiefend abzustimmen.</p> <p>Zur Thematik der Ersatzmaßnahmen) Im Vorfeld des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde von Seiten des Vorhabenträgers eine entsprechende Ersatzmaßnahmen-Fläche zur Prüfung an die Untere Naturschutzbehörde (Mai 2021) vorgestellt. Nach weiteren Rücksprachen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming wurde die Ersatzmaßnahme weiter abgestimmt und zugestimmt. (Mailverkehr vom 22. Oktober 2021).</p> <p>Die Fläche für die Ersatzmaßnahme befindet sich auf dem Flurstück 144 der Flur 8 in der Gemarkung Zossen. Die gesamte Flächengröße des e.g. Flurstückes beträgt ca. 26,87 ha und befindet sich im privaten Eigentum. Für die Ersatzmaßnahmen sollen nur Teilflächen des Flurstückes 144 der Flur 8 in der Gemarkung Zossen genutzt werden. Nachfolgend wird der betroffene Ausschnitt zur Ersatzmaßnahme dargestellt:</p>

ihrer Dimension ausreichend und in ihrer Lage zu ändern sind bzw. in ihrem Bestand zu erweitern sind. Nicht mehr genutzte Hausanschlüsse sind im Zuge der Realisierung von Neubauten bzw. im Zuge der Erschließung zurückzubauen.

Hierzu sind vom Vorhabenträger entsprechende Anträge auf Herstellung, Änderung oder Stilllegung des Trink- bzw. Schmutzwasserhausanschlusses zu stellen, die entsprechenden Formulare stehen auf der Homepage des KMS in digitaler Form zur Verfügung. Grundstücksanschlüsse werden satzungsgemäß vom KMS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt.

- in Bezug auf die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen auf folgendes hinweisen:

- Die zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft vorgesehenen internen Kompensationsmaßnahmen (hier geplante Pflanzungen einheimischer Laubbäume entlang der Planstraße – festgesetzt als öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie das Anlegen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung auf öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung, Gehölzpflanzung“) haben wir zur Kenntnis genommen.

Für die geplanten Pflanzungen gelten die bereits in der Begründung zum vorliegen – den B-Plan getätigten Aussagen hinsichtlich einzuhaltender Abstände, Schutzstreifenbreiten und baumfreier Trassen – hier gem. Punkt „2.4 Erschließung – Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung“.

- Da darüber hinaus „für das Schutzgut Boden und Biotope erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben, bedarf es Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. „Für das Schutzgut Boden und Biotope ist eine Umwandlung von Acker in Extensivgrünland oder Intensiv- in Extensivgrünland auf einer Gesamtfläche von 22.402 m<sup>2</sup> vorgesehen. ... Zur vertraglichen Sicherung der Umsetzung der Ersatzmaßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss aufgesetzt.“

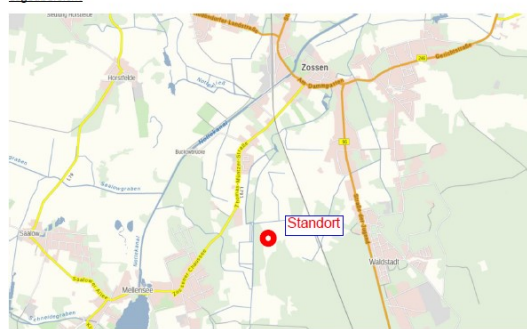
Die Begründung enthält keine Angaben zur Verortung der geplanten Ausgleichsmaßnahme. Eine entsprechende Ergänzung erfolgt vor Satzungsbeschluss – nach vorheriger Abstimmung mit dem Landkreis Teltow-Fläming, untere Naturschutzbehörde.

Wir empfehlen Ihnen in diesem Zusammenhang für die vorgesehene Fläche(n) den Bestand an zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung abzufragen, um eine Leitungsbeeinträchtigung auszuschließen.

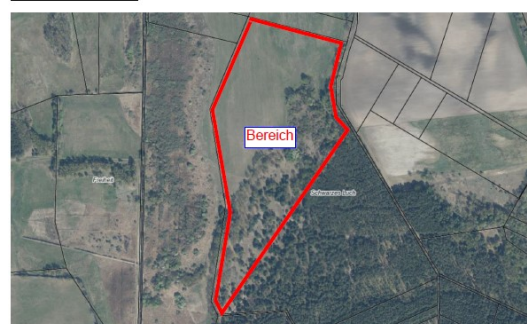
Der Vollständigkeit halber sei an dieser Stelle erwähnt, dass zwischenzeitlich ein Planentwurf (Vorplanung, Stand 08.05.2021) zur Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes „Nächst Neuendorfer Landstraße“

Zossen Flur 8, Flurstück 144

Lageübersicht



Ausschnitt Flurstück 144



Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Teltow-Fläming hatte diese Fläche am 1. Juni 2021, vor Ort, überprüft. Daraufhin hatte die UNB mit der Mail vom 22. Oktober 2021 wie folgt Stellung genommen: **„Die Fläche (Flurstück 144, Flur 8, Gemarkung Zossen befindet sich in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG „Notte-Niederung“). Die angedachte Aufwertung der Fläche steht dem Schutzzweck nicht entgegen. Eine Extensivierung als extensives Grünland ist aus naturschutzfachlicher Sicht zu begrüßen. Die Fläche ist also zur Umsetzung der angedachten Maßnahme geeignet.“**

Die genannte Fläche für die Ersatzmaßnahme wird redaktionell in die Begründung mit Umweltbericht ergänzt. Die Sicherung der Ersatzmaßnahme wird im städtebaulichen Vertrag geregelt und ist vor Satzungsbeschluss vertraglich festzuhalten.

Die Vorplanung zur Erschließung wird zur Kenntnis genommen.

<p>eingereicht wurde – hierbei handelt es sich jedoch vorerst um konzeptionelle Aussagen/Darstellungen der verkehrstechnischen Erschließung. Aussagen bzw. Darstellungen bzgl. der erforderlichen inneren trink- und schmutzwassertechnischen Erschließung, mit Ausnahme der Anordnung im Straßenquerschnitt, liegen bisher nicht vor.</p> <p>Eine Beteiligung des KMS in den nachfolgenden Planungsebenen wird vorausgesetzt.</p>	
--	--

12.	E.DIS Netz GmbH vom 02. November 2021	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag	
<p>wir beziehen uns auf das Schreiben vom 27. Oktober 2021 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o.g. Planung keine Bedenken bestehen.</p> <p>Im dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden entlang der Nächst Neuendorfer Landstraße Niederspannungs- und Mittelspannungsleitungen unseres Unternehmens. Sollte eine Umverlegung bzw. Leitungsänderungsmaßnahmen (LÄM) von unseren Leitungen bzw. Anlagen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.</p> <p>Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls auch neue Transformatorenstationen errichtet.</p> <p>Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen gemäß DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.</p> <p>Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen die vorhandenen Leitungstrassen berücksichtigt und gesichert werden.</p> <p>Zur weiteren Beurteilung benötigen wir rechtzeitig Informationen, um Aufwendungen für die künftige Stromversorgung einschätzen zu können. Folgende Angaben werden benötigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500</li> <li>- Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf</li> <li>- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf</li> </ul> <p>Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.</p> <p>Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>          Kein Abwägungsbelang.</p>	



<p>Versorgungsanlagen zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o.g. Bereich berücksichtigen möchten:</p> <p>1. "Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS"</p>	
<p>Die nachfolgenden „<b>Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in Nähe von Kabel- und Rohranlagen der E.DIS Netz GmbH</b>“ gelten in Verbindung mit der „<b>Bestandsplan-Auskunft</b>“:</p> <p>1 Der Legung von Leitungen und Anlagen anderer Versorgungsträger stimmen wir grundsätzlich zu, jedoch sind dabei die „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ (z. B. DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Kabeln in öffentlichen Flächen“) einzuhalten.</p> <p>2 Wir bitten Sie, unsere Leitungstrassen und Erdungsanlagen bei den Bauarbeiten zu berücksichtigen und vor Beschädigung zu schützen. Bei Arbeiten in der Nähe von Freileitungen und Kabeln sind die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 3 (Elektrische Anlagen und Betriebsmittel), DGUV Vorschrift 70 (ehemals BGV D 29), DGUV Vorschrift 38 (ehemals BGV C 22) und DGUV Regel 100-500 (ehemals BGR 500 Kap.2.12 -Erdbaumaschinen) besonders zu beachten. In Leitungsnähe sind Erdarbeiten unbedingt mit Hand und mit äußerster Vorsicht auszuführen. Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen ist gegebenenfalls durch Kabelortung oder Quergrabungen in Handschachtung festzustellen. Das Abgreifen (Ausmessen) von Maßen aus der Leitungsdokumentation ist nicht zulässig. Leitungsverdrängungen von Parallelkabeln (u. a. in Mehrspartenplänen) können zusätzliche Verfälschungen der Leitungslagen in der Dokumentation darstellen.</p> <p>3 Die Legetiefe unserer Verteilungskabel beträgt 60 bis 150 cm, bei gesteuerten Bohrungen auch bis zu 5 m. Es muss jedoch damit gerechnet werden, dass durch nachträgliche Höhenveränderungen diese Maße nicht mehr eingehalten werden. Die Kabel sind bei Legung mit sog. Kabelsteinen, Ton- bzw. Kunststoffhauben oder Schutzrohren abgedeckt und/ oder durch Trassen- oder Kunststoffbänder bzw. Geogitter gekennzeichnet oder liegen frei im Erdreich. Bei Arbeiten im Erdreich darf nicht auf das Vorhandensein derartiger Schutz-/Warnmaßnahmen vertraut werden, da diese z. B. durch Baumaßnahmen nachträglich entfernt sein können. Diese können die Kabel auch nicht gegen mechanische Beschädigungen schützen, sondern lediglich auf das Vorhandensein von Energieanlagen aufmerksam machen (Warnschutz!).  <b>Für den Fall abweichender Legetiefen oder Leitungsverläufen kann ein Mitverschulden der E.DIS Netz GmbH bei Leitungsbeschädigungen</b></p>	<p><b>Die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabel- und Rohranlagen der E.DIS Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Hinweise werden bei der konkreten Baumaßnahme dann berücksichtigt.</p>

**nicht begründet werden. Die in den übergebenen Daten enthaltenen Koordinaten (x, y-Werte) sind digitalisierte Koordinaten, es lässt sich hieraus keine lagerichtige Information ableiten.**

4 Baumaschinen sind bis zu einer Annäherung an die Trasse einzusetzen, die mit Sicherheit eine Gefährdung der Verteilungsanlagen ausschließt. Im Bereich von Kabel- und Rohranlagen dürfen Pfähle, Dorne oder andere spitze Gegenstände nicht in den Erdboden getrieben werden. Werden Warnbänder, Schutzrohre, Kabelabdecksteine, Erdungsanlagen oder Kabel angetroffen, so ist die Arbeit mit besonderer Vorsicht (ggf. Handschachtung) fortzusetzen. Freigelegte Kabel müssen wieder ordnungsgemäß abgedeckt, verdichtet und mit Kabelwarnband versehen werden.

5 Kabel können sowohl mit rotem bzw. schwarzem Kunststoffmantel als auch mit Jute-Außenmantel angetroffen werden. In den Plänen werden grundsätzlich alle Verteilungsanlagen als System dargestellt, das heißt, ein Kabelsystem kann im Erdreich als 3x Einleiterkabel bzw. 1 x Mehrleiterkabel vorkommen. Werden in der Nähe von Verteilungsanlagen Erdungsleitungen (meist verzinkte Bandeisen oder Kupferseile) freigelegt, dürfen diese nicht unterbrochen werden, da sie Schutzfunktionen erfüllen. Von Nachrichtenkabeln können Gefährdungen durch Laserlicht ausgehen. Nicht in das Kabel-ende schauen! Wir möchten darauf hinweisen, dass auch Kabel anderer Versorgungsträger bzw. Kabel, die sich nicht mehr in Betrieb befinden, angetroffen werden können.

6 Der Einsatz von Subunternehmern für die Tiefbauarbeiten setzt die Übernahme und Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht voraus. Der Hauptunternehmer hat alle in einer eventuellen Einweisung gegebenen Informationen, übergebene Bestandspläne bzw. Kopien und die „Bestandsplan-Auskunft“ an die bauausführenden Firmen zu übergeben. Auch wenn das Tiefbauunternehmen für eigenes Verschulden gem. §§ 823, 31 BGB selbst haftet, bleibt der Hauptunternehmer für eventuell entstandene Leitungsschäden und deren Regulierung primär gegenüber der E.DIS Netz GmbH haftbar.

***Bitte setzen Sie sich zur Abstimmung der weiteren Verfahrensweise mit dem zuständigen Standort der E.DIS Netz GmbH in Verbindung:***

• **bevor mit den Arbeiten begonnen wird.** Unsere Verteilungsnetze sind ständigen Veränderungen unterworfen. Aus diesem Grund haben die anliegenden Pläne eine begrenzte Gültigkeitsdauer. **Der zuständige Standort nimmt gegebenen-falls eine örtliche Einweisung vor.** Es werden Aufträge zur Kabelortung und Kabelfeststellung abgestimmt.

• **wenn es, bedingt durch Ihre Baumaßnahmen bzw.**

**Planungen, zur Überbauung unserer Kabel, zur Veränderung der Legetiefe bzw. zur Behinderung Ihrer Baumaßnahme durch unsere Verteilungsanlagen kommt. Beantragen Sie bitte die Umlegung unserer Verteilungsanlagen bzw. die Legung dieser im Schutzrohr durch E.DIS Netz GmbH. Die E.DIS Netz GmbH wird dann bei Erfordernis dem Antragsteller auf Grundlage des Antrages ein Angebot für die Umlegung unterbreiten und dafür sorgen, dass die notwendigen Maßnahmen gefahrlos und unter den entsprechend geltenden Richtlinien durchgeführt werden. Ggf. sind für Planungszwecke Quergrabungen in Handschachtung durchzuführen.**

- wenn durch den Bauausführenden Kabel in einer Baugrube freigelegt werden. E.DIS Netz GmbH wird eventuell durch Beistellen eines erfahrenen Mitarbeiters dafür Sorge tragen, dass diese Arbeiten gefahrlos und sachlich richtig durchgeführt werden.

- wenn eingetragene Leitungslagen nicht aufgefunden werden. Es kann nicht automatisch von dem Nichtvorhandensein dieser Leitungen ausgegangen werden

- wenn in der Nähe von Verteilungsanlagen Schutzrohre und Erdungsanlagen angetroffen werden, die nicht in den Bestandsplan-Ausschnitten enthalten sind.

- wenn trotz aller Sorgfalt Kabel beschädigt (auch Beschädigungen, die nicht zur unmittelbaren Zerstörung des Kabels führen, wie z. B. leichte Pickhiebe) werden. Zur Abwendung weiterer Schäden und Gefahr ist die Arbeitsstelle zu sichern. Wir machen ausdrücklich darauf aufmerksam, dass ein beschädigtes Kabel vor „**Freigabe**“ durch unseren Monteur auf keinen Fall berührt werden darf, da hier **Lebensgefahr** besteht.

- **wenn unzulässige Näherungen zu Gasverteilungsleitungen festgestellt werden, ist die E.DIS Netz GmbH zu informieren.**

7 Die Mindestabstände aller zu verlegenden Medien zu 110-kV-Kabelanlagen der E.DIS Netz GmbH bedürfen bereits im Zuge der Planung der rechtzeitigen Abstimmung mit der E.DIS Netz GmbH.

**Beschädigungen von Verteilungsanlagen sind sofort und unmittelbar der E.DIS Netz GmbH zu melden.**

Bitte kontaktieren Sie die Ihnen genannten Ansprechpartner mit den entsprechenden Telefonnummern oder melden sich bei der **Netz-Hotline**

(auch außerhalb der Arbeitszeit) unter folgender Rufnummer: +49 3361 733 2333.

**Beschädigungen an TK-Bestandsanlagen sind der e.dis.com -Hotline zu melden.**  
(24/7 Erreichbarkeit, Tel.: +49 331 9080 3000)

13. Gemeinde Rangsdorf vom 02.11.2021	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Die dargestellte Planung lässt keine direkten Auswirkungen auf die Gemeinde Rangsdorf erkennen. Es gibt unsererseits keine Hinweise oder Einwendungen zu den vorgelegten Unterlagen. Hier sind auch keine Planungen eingeleitet worden, die aus unserer Sicht für Ihre Planungsabsichten bedeutsam wären.</p> <p>Es handelt sich um ein Plangebiet mit Ausweisung von ca. 2,25 ha Wohngebietsfläche in Nächst Neuendorf. Der aus der Planung resultierende Einwohnerzuwachs in Zossen führt zu einem weiteren Anstieg des Verkehrsaufkommens auf der B 96 und damit einer Zunahme der Verkehrslärmbelastung der Ortslagen Rangsdorf und Groß Machnow, aber auch Dabendorf und Zossen und trägt somit zur allgemeinen Überlastung der B96 zu Hauptverkehrszeiten bei. Auch wenn der Verkehr aus dem einzelnen Bebauungsgebiet nur eine geringen Verkehrszuwachs mit sich bringt, ist die Planung im gesamtäumlichen Kontext zu beachten, da sich die Verkehre verschiedener Vorhaben summieren und im Endeffekt zu einer problematischen Größe anwachsen könnten. Diese Problematik ist in der Bauleitplanung zu beachten.</p> <p>Es sollten daher im Interesse von Rangsdorf und von Zossen Lösungen zur Reduzierung der steigenden Verkehrsbelastung erarbeitet und umgesetzt werden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> <b>Kein Abwägungsbelang, da keine Einwendungen erhoben worden sind.</b> <b>In der Begründung wurde sich mit der ggf. anstehenden Problematik von Seiten der Stadt Zossen wie folgt geäußert:</b> „Mit der Realisierung der vorliegenden Planung werden max. 34 Baugrundstücke neu erschlossen (Festsetzung WA = 20.896 m<sup>2</sup> / Mindestbaugrundstücksfläche von 600 m<sup>2</sup>). Bei einem Fall, dass jeder Haushalt über 2 PKW verfügt und täglich 4 bis 5 Fahrten pro Haushalt und der sehr unwahrscheinliche Fall eintritt, dass alle Fahrten nur in Richtung Berlin durch das Gemeindegebiet Rangsdorf zusätzlich erzeugt werden würde, wäre mit einem maximal zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 136 bis 170 pro Tag zu rechnen. Setzt man mit dem vorhandenen bzw. prognostizierten Verkehrsaufkommen um Rangsdorf von 12.000 bis 22.000 Kfz pro Tag (MIL Brandenburg: Straßenverkehrsprognose 2030 – vom April 2020) ins Verhältnis, so kann festgestellt werden, dass die Erhöhung des Verkehrsaufkommens aus dem geplanten Vorhaben im schlechtesten Fall max. 0,77 % betragen würde. Da aber mit Sicherheit die Fahrten auch in andere Richtungen erfolgen werden, wird sich das Verkehrsaufkommen, dass aus dem Plangebiet generiert wird, noch deutlich geringer sein. Wird das prognostizierte Verkehrsaufkommen 2030 näher betrachtet, so muss festgestellt werden, dass entlang der B96 in Richtung Berlin eine sehr hohe Belastung mit 12.000 bis 22.000 Fahrzeugen und einem 10% -igen Schwerlastanteil, aufgrund der in Rangsdorf angesiedelten Gewerbebetriebe und dem großflächigen Einzelhandel ergibt. Im Bereich der Stadt Zossen liegt das Verkehrsaufkommen um das Plangebiet bei 5.000 Kfz pro Tag (Nächst Neuendorfer Landstraße). Also geringer. Selbst bei der Betrachtung der Bebauungspläne die sich zurzeit in Aufstellung befinden oder noch nicht bebaut sind, ist von einer unzumutbaren Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht auszugehen. Die Bebauungspläne befinden sich im Stadtgebiet in verschiedenen</p>

	<p><i>Ortsteilen, so dass das Verkehrsaufkommen der betroffenen Gebiete auch in andere Richtungen ausstrahlen wird.</i></p> <p><i>Insgesamt ist zwar mit einem Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen, jedoch ist dieser nicht von erheblicher Bedeutung.</i></p> <p><i>Auch wenn aktuell kein Handlungsbedarf zur Reduzierung der steigenden Verkehrszahlen besteht, sollte zukünftig gemeinsam mit der Gemeinde Rangsdorf und der Stadt Zossen Lösungen von Verkehrsbelastungen erarbeitet und umgesetzt werden.“</i></p>
--	--

<b>14.</b>	<b>Komplexsanierung mittlerer Süden</b>	
	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
	Keine erneute Stellungnahme abgegeben.	kein Abwägungsbelang.

<b>15.</b>	<b>Landkreis Dahme Spreewald vom 30.11.2021</b>	
	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
	Die o. g. Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan befindet sich im benachbarten Landkreis Teltow Fläming. Eine Betroffenheit des Landkreises Dahme-Spreewald ist derzeit nicht erkennbar. Sollten im weiteren Planverfahren Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe des Bebauungsplanes im Landkreis Dahme-Spreewald vorgesehen werden ist eine entsprechende Beteiligung des Landkreises erforderlich.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> <b>Kein Abwägungsbelang.</b>

<b>16.</b>	<b>NBB Netzgesellschaft Berlin Brandenburg vom 29.10.2021</b>	
	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
	die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Die genannten Hinweise werden in die Begründung mit aufgenommen.

erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig.

Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen

<p>Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.          Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p>	
---	--

<b>17. Primagas Energie GmbH &amp; Co. KG vom 27.10.2021</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass durch das oben genannte Vorhaben keine Flüssiggas-Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich der PRIMAGAS Energie GmbH &amp; Co. KG berührt werden. Sollte sich ein Flüssiggasbehälter auf dem angefragten Grundstück befinden, so wenden Sie sich bitte an den Eigentümer des angefragten Grundstückes.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.          Kein Abwägungsbelang.</b></p>

<b>18. Südbrandenburgischer Abfallzweckverband vom 01.12.2021</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>In Bearbeitung Ihrer Anfrage vom 27.10.2021 teile ich Ihnen mit, dass gegen den Bebauungsplan „Nächst Neuendorfer Landstraße“ der Stadt Zossen OT Nächst Neuendorf seitens des SBAZV keine Bedenken bestehen, sofern die u.a. Hinweise beachtet werden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.          Kein Abwägungsbelang.</b></p>
<p>Hinweise:          Grundsätzlich sind Behälterstandplätze und Zuwegungen entsprechend der Regelungen und Festsetzungen des § 18 der Abfallentsorgungssatzung des SBAZV (abrufbar unter <a href="http://www.sbazv.de">www.sbazv.de</a>) zu erstellen.</p> <p>Im Speziellen wird hier darauf hingewiesen, dass Straßen grundsätzlich nur befahren werden können, wenn bei geradem Straßenverlauf eine Mindestbreite von 3,55 m, im Falle von Begegnungsverkehr 4,75 m gewährleistet und sie so befestigt sind, dass sie von einem Entsorgungsfahrzeug mit einer maximalen Achslast von 15 t dauerhaft benutzt werden können. In den Kurven ist darauf zu achten, dass die Schleppkurven für ein 3-Achs-Entsorgungsfahrzeug mit einer Gesamtlänge von 11 m geeignet sind.</p> <p>Sofern im Zuge der späteren Baumaßnahmen verkehrstechnische Einschränkungen oder die Ausweisung von Stellplätzen erforderlich werden, sind diese im Rahmen eines Ortstermins mit dem SBAZV abzustimmen. Zuständig hierfür ist das Fuhrparkmanagement des SBAZV (Disposition Herr Fritzsche, 03378/5180-121).</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b>          Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan, da der Bebauungsplan nicht die Einteilung der Verkehrsfläche festsetzt. Daher sind in der nachfolgenden Planung die vorgetragenen Hinweise zu beachten.</p>

<b>19. Stadt Baruth/ Mark vom 15.00.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am o.g. Verfahren und teilen mit, dass Belange der Stadt Baruth/Mark nicht berührt sind.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</b>
---	--

<b>20. Stadt Ludwigsfelde vom 10.11.2021</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>für die Beteiligung zum Planverfahren zum Bebauungsplan „Nächst Neuendorfer Landstraße“ der Stadt Zossen möchten wir uns bedanken.</p> <p>Nach der Durchsicht der uns im Internet bereitgestellten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass durch die Stadt Ludwigsfelde keine Anregungen und Bedenken zum Planentwurf vorgetragen werden.</p> <p>Weder planungsrechtliche Belange der Stadt Ludwigsfelde noch wahrzunehmende öffentliche Belange werden von der vorgesehenen Planung berührt.</p> <p>Für die Beantwortung von Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</b></p>

<b>21. Stadt Trebbin vom 03.11.2021</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Nach Durchsicht der mir übergebenen Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass seitens der Stadt Trebbin zum Entwurf des Bebauungsplanes „Nächst Neuendorfer Landstraße“ mit Planungsstand vom 01. Juli 2021 keine Anregungen und Bedenken vorgetragen werden.</p> <p>Weder planungsrechtliche Belange der Stadt Trebbin noch wahrzunehmende öffentliche Belange sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</b></p>

<b>22. Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“ vom 16.11.2021</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Aus der Sicht der Gewässerunterhaltung gibt es keine Einwände zum Bebauungsplan „Nächst Neuendorfer Landstraße“ der Stadt Zossen.</p> <p>Zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen könnten wir folgende Vorhaben anbieten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ablauf Klärwerk Zossen in den Müllergraben: Schaffung von ca. 10 Sohlgleiten zur Erhöhung des Wasserstandes im Graben sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes.</li> <li>2. Kopfweidenpflege im Raum Rangsdorf/Klein Kienitz ca. 100 Bäume</li> <li>3. Verbesserung der Wasserqualität im Mellensee durch verbesserte Wasserführung über das Mühlenfließ.</li> </ol>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</b></p> <p>Der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen, werden aber für das Bebauungsplanverfahren für nicht notwendig erachtet.</p>

<b>23. 50hertz Trassenmission GmbH vom 01.11.2021</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>



<p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Kein Abwägungsbelang.</b></p>
--	---

<b>24. Stadt Zossen; Bauamt</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
Keine erneute Stellungnahme abgegeben.	kein Abwägungsbelang.

<b>25. Saferay operations GmbH vom 27.10.2021</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>die infrest - Infrastruktur eStrasse GmbH wird von der saferay Gruppe beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der saferay Gruppe.</p> <p>In dem o. g. Bereich liegen zurzeit keine Leitungen der saferay Gruppe.</p> <p>Aussagen zu Anlagen anderer Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber können wir nicht treffen.</p> <p>Hierzu empfehlen wir Ihnen gesonderte Auskünfte unter Nutzung von <a href="http://www.infrest.de">www.infrest.de</a> einzuholen.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der saferay Gruppe vorzulegen.</p> <p>Für technische Rückfragen steht Ihnen Herr Böhm von der saferay operations GmbH gerne unter der Telefonnummer +49 (0)173 3233714 zur Verfügung.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Kein Abwägungsbelang.</b></p>

<b>26. EWE Netz GmbH vom 03.11.2021</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>In dem angefragten Bereich betreiben wir keine Versorgungsleitungen. Die EWE Netz GmbH ist daher nicht betroffen.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach <a href="mailto:info@ewe-netz.de">info@ewe-netz.de</a>.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Kein Abwägungsbelang.</b>          Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>27. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 27.11.2021</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Kein Abwägungsbelang.</b>          Von einer Festsetzung bzgl. für</p>

<p>bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p> <p>Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Telekommunikationslinien innerhalb von Straßen und Gehwegen wird abgesehen, da der Bebauungsplan eine Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht vorsieht.</p> <p>Die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche wurde mit einer Breite von 9 bzw. 8 m definiert. Dementsprechend ist eine ausreichende Verkehrsfläche gesichert in dem auch die Medien-, Trinkwasser- und Abwasserleitungen untergebracht werden können. Bei der konkreten Straßenplanung werden die entsprechenden und notwendigen Leitungen mit berücksichtigt. Dies gilt auch entsprechend dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“</p>
--	---

28. Zentraldienst, Polizei Brandenburg vom 16.12.2021	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zur Beplanung des o.g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Kein Abwägungsbelang, da keine grundsätzlichen Einwände bestehen.</b></p> <p>Hinweis: Die Stellungnahme ging nach Fristende (03.12.2021) bei der Stadt ein und kann daher unbeachtet bleiben. Da allerdings keine Einwände bestehen und eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung grundsätzlich im Baugenehmigungsverfahren notwendig ist, wird die Stellungnahme im Bebauungsplan beachtet.</p>

Bauleitplanung der Stadt Zossen

Abwägung der frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

---

**Bauleitplanung der Stadt Zossen**

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Nächst Neuendorfer Landstraße“ der Stadt Zossen OT Nächst Neuendorf**

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB (Auslegungszeitraum vom 02.11.2021 bis 03.12.2021)

**Anregungen, Hinweise oder Einwendungen zum Entwurf des Bebauungsplanes „Nächst Neuendorfer Landstraße“ wurden im o.g. Auslegungszeitraum von Seiten der Öffentlichkeit nicht vorgetragen.**