

BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICHER PLANWEG"

BEGRÜNDUNG - ENTWURF

STADT ZOSSEN, OT SCHÖNEICHE
LANDKREIS TELTOW-FLÄMING



Quelle: Brandenburgviewer 2022

VERFAHRENSABLAUF	DATUM
Aufstellungsbeschluss	01.12.2021
TÖB-Beteiligung Vorentwurf BP	17.11.2022
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	Offenlage vom 29.11. bis 10.01.2023
Offenlagebeschluss	
TÖB-Beteiligung Entwurf BP	

STAND: 29.08.2024

Inhaltsverzeichnis	02	
1	Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung	04
1.1	Veranlassung	04
1.2	Erforderlichkeit	04
2.	Übergeordnete Planungen	04
2.1	Landes- und Regionalplanung	04
2.1.1	Landesplanung	04
2.1.2	Regionalplanung	04
2.2	Planungen der Gemeinde	05
2.2.1	Flächennutzungsplan	05
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	05
3.	Räumlicher Geltungsbereich	05
3.1	Lage des Plangebietes	05
3.2	Geltungsbereich	06
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen	06
4.1	Bestand und Realnutzung	06
4.2	Umgebung des Plangebietes	06
4.3	Natürliche Grundlagen	06
4.4	Altlasten	06
4.5	Eigentumsverhältnisse	06
4.6	Erschließung	06
5.	Planinhalt	07
5.1	Städtebauliches Konzept	07
5.2	Art der baulichen Nutzung	07
5.3	Maß der baulichen Nutzung	08
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	08
5.5	Gebäude- und Anlagenhöhen	08
5.6	Straßenverkehrsflächen	08
5.6.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	08
5.7	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft	09
5.7.1	Bestandsbewertung	09
5.7.2	Schutzgüter	09
5.7.3	Auswirkungen auf die Schutzgüter	09
5.7.4	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	10
6.	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	11
6.1	Denkmalpflege	11
6.2	Bodendenkmalpflege	11
7.	Sonstige planungs/entscheidungsrelevante Aspekte	11
7.1	Anwendung des § 13b BauGB	11
7.2	Flächenbilanz	11
7.3	Auswirkungen auf den Stadthaushalt	12
7.4	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger	12
7.4.1	Frühzeitige Beteiligung der Bürger	12
7.4.2	Frühzeitige Beteiligung der TÖB	13
7.4.3	Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	13
8.	Verfahren	13
8.1	Zeitlicher Ablauf	13
9.	Rechtsgrundlagen	13
10.	Quellenverzeichnis	14

ANLAGE I: Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2	15
1.a Einleitung und Beschreibung der Merkmale des Vorhabens	15
1.b Einschlägige Gesetze und Fachpläne	15
2.a Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
2.a.1 Zustand der Schutzgüter im Vorhabengebiet	16
2.a.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtausführung der Planung	16
2.b Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes	17
2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes durch das geplante Vorhaben	17
2.b.2 Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase	18
2.b.2.1 Bestand, Abriß und Bau des Vorhabens	18
2.b.2.2 Nutzung natürlicher Ressourcen	18
2.b.2.3 Art und Menge der Emissionen	18
2.b.2.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle	18
2.b.2.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe, die Umwelt	18
2.b.2.6 Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	18
2.b.2.7 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima	18
2.b.2.8 Anfälligkeit des Vorhabens für Folgen des Klimawandels	19
2.b.2.9 Eingesetzte Techniken und Stoffe	19
2.c Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen	19
2.c.1 Bauphase	19
2.c.2 Betriebsphase	19
2.d Alternative Planungsmöglichkeiten	19
2.e Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen	19
3.a Verwendete technische Verfahren und mögliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	20
3.b Überwachungsmaßnahmen der Umweltauswirkungen	20
3.c Allgemeine Zusammenfassung	20
3.d Quellenangaben	20
ANLAGE II: Biotopkartierung	21
ANLAGE III: Planexterne Ersatzbiotopfläche	22
ANLAGE VI: Planexterne Ersatzbaumpflanzungen	23

1 Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

1.1 Veranlassung

Die weitere Bevölkerungsentwicklung der Bundeshauptstadt Berlin verursacht auch in den Gemeinden und Städten in der Umgebung Berlins einen Bedarf an Wohnungen und Wohnungsbauflächen. Der steigende Bedarf wirkt sich auf den Baulandpreis aus und führt dazu, daß besonders junge Familien kaum erschwingliche Grundstücke erwerben können. Demgegenüber ist die Tendenz zu erkennen, daß junge Familien aus Umlandgemeinden in ihrer Gemeinde und der Dorfgemeinschaft bleiben wollen, wo auch ihre Eltern und anderen Verwandten wohnen.

Im Ortsteil Schöneiche der Stadt Zossen soll diese Entwicklung mit dieser Planung unterstützt werden. Dorfbewohner, die Grundstücke im Dorf besitzen, stellen diese für eine Bebauung zur Verfügung, so daß ortsansässige junge Familien die entstehenden Wohngrundstücke zu einem moderaten Grundstückspreis erwerben können.

1.2 Erforderlichkeit

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Nutzungen als Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO lassen sich unter Heranziehung der Paragraphen 34 oder 35 BauGB nicht begründen, so dass sich die Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens ergibt, um die Spannungen, welche die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke betreffen, zu bewältigen. Neben neuen Wohnbauflächen soll zur Erschließung dieser Wohnbauflächen eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planstraße) festgesetzt werden.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist in Brandenburg als Rechtsverordnung der Landesregierung am 01.07.2019 in Kraft getreten (GVBl.II/19 Nr. 35) und löste den bis dahin geltenden LEP B-B ab.

Die sachlichen Teilpläne der Regionalen Planungsgemeinschaften zur zentralörtlichen Gliederung werden vom LEP HR verdrängt und sind daher nicht mehr anwendbar.

Als sachlicher und räumlicher Teilplan hat der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006 weiterhin in vollem Umfang Bestand.

Gemäß Pkt. (Z) 1.1 gehört die Stadt Zossen zum weiteren Metropolenraum (WMR) des Landkreises Teltow-Fläming. In der Festlegungskarte des LEP HR ist die Stadt Zossen als Mittelzentrum gemäß Pkt. (Z) 3.6 eingeordnet.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, der in der Festlegungskarte des LEP HR als Siedlungs- und Verkehrsfläche dargestellt ist.

Die Planung entspricht dem Grundsatz (G) 5.1, nach dem Nachverdichtungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete genutzt werden sollen und eine Innenentwicklung angestrebt wird.

Sie entspricht dem Ziel (Z 5.2 LEP HR), weil es an bestehende Siedlungsgebiete am Planweg anschließt.

Da das Plangebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zossen als gemischte Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt ist, stellt die Planung gemäß Ziel (Z 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR) eine Siedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung dar.

2.1.2 Regionalplanung

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist unwirksam.

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

vom 05.07.2018 ist damit rechtskräftig geworden.

Der Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ trat mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 am 23.12.2020 in Kraft.

In der Erläuterungskarte ist die Stadt Zossen als Mittelzentrum dargestellt.

2.2 Planungen der Gemeinde

2.2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Zossen ist die Plangebietsfläche nach § 1 Abs. 2 Pkt. 2 BauNVO als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Die Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes für das Plangebiet sind der Abbildung 1 zu entnehmen.

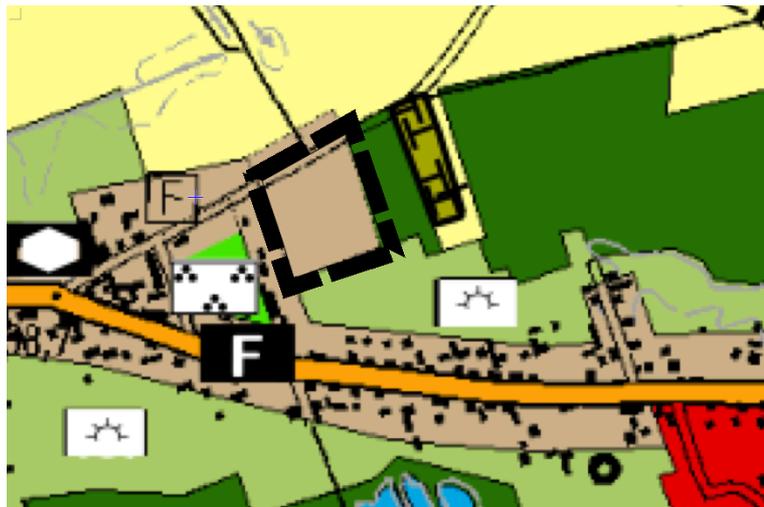


Abb. 1: rechtskräftige 3. FNP der Stadt Zossen, OT Schöneiche - Ausschnitt mit Abgrenzung des Plangebietes

Die geplante Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) lässt sich nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickeln, so dass nach § 8 Abs. Abs. 3 BauGB eine gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

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

Die Entscheidung, für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, hat folgende Gründe:

1. Es werden örtliche Bauflächenpotenziale erschlossen.
2. Die Stadt Zossen unterstützt die Bereitstellung attraktiver Baugrundstücke, um ansässigen Bürgern und jungen Familien Baugrundstücke anbieten zu können
3. Die Entwicklung der jeweiligen Dorfgemeinschaften wird unterstützt.
4. In der Umgebung des Plangebietes liegen gewachsene Siedlungsgebiete, die infrastrukturell vollständig erschlossen sind.

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Gemarkungsgebiet des Ortsteiles Schöneiche der Stadt Zossen. Die Stadt Zossen gliedert sich in 10 Ortsteile und 6 Gemeindeteile.

Die Stadt Zossen liegt im Landkreis Teltow-Fläming ca. 20 km südlich der Berliner Stadtgrenze.

Im Jahr 2021 wohnten in der Stadt Zossen 20.130 Einwohner.

Durch das Gemeindegebiet verlaufen die Bundesstraßen 246 und 96. Die nächstgelegenen Autobahnanschlusstellen sind Rangsdorf an der A 10 (südlicher Berliner Ring) bzw. Bestensee an der A13 (Berlin–Dresden).

Der Ortsteil Schöneiche liegt an der Landesstraße L 744, die weiter in Richtung Motzen führt.

Haltepunkte der Bahn sind Dabendorf, Zossen Waldstadt-Wünsdorf und Neuhof.

Nachbargemeinden sind die Gemeinde Rangsdorf, die Stadt Mittenwalde, das Amt Schenkenländchen, die Stadt Baruth/Mark, die Stadt Trebbin, die Gemeinde Am Mellensee und die Stadt Ludwigfelde.

3.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,19 ha.

Es umfaßt in der Gemarkung Schöneiche, Flur 3, die Flurstücke 122 und 123 und 102-teilweise (Straßenfläche).

Der Planweg wurde bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen, um die Anbindung des Plangebietes an bestehende öffentliche Verkehrsflächen darzustellen.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen

4.1 Bestand und Realnutzung

An der nördlichen Grenze liegt der Planweg.

Der Planweg ist beidseits als Allee mit Laubbäumen bepflanzt. Die südliche Baumreihe liegt im Geltungsbereich. Die straßenbegleitende Baumreihe am Planweg ist Teil einer nach § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG geschützten Allee.

Die übrigen Flächen des Plangebietes sind extensive Grünlandflächen. Sie werden als Pferdekoppel genutzt.

4.2 Umgebung des Plangebietes

Im Westen und Süden grenzen bebaute Grundstücke mit dörflicher Struktur (Wohngebäude, Nebengebäude, Scheunen, Hausgärten) an das Plangebiet.

Im Osten grenzt Bestandswald aus Kiefern an das Plangebiet.

Im Norden bildet die Straße Planweg die Geltungsbereichsgrenze.

4.3 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist in sich eben, ohne markante Höhenunterschiede und hat eine Höhenlage von etwa 39,0 m NHN.

4.4 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt.

4.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 122 und 123 der Flur 3 von Schöneiche sind Privateigentum. Die beiden Grundstücksbesitzer haben eine Eigentümergemeinschaft gebildet, die die Planung und Erschließung des Plangebietes koordiniert.

Der Planweg, Flurstück 102 der Flur 3, befindet sich als öffentliche Verkehrsfläche in kommunalem Besitz.

4.6 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Plangebietsflächen erfolgt vom Planweg aus, der direkt an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze liegt.

Vom Planweg führt eine neu zu bauende Planstraße in U-Form ins Baugebiet hinein

und wieder auf den Planweg zurück.

Alle anderen Ver- und Entsorgungsmedien können in Abhängigkeit von deren Netzgestaltung vom Planweg zusammen mit der Herstellung der Verkehrsanlagen in das Plangebiet hineingeführt werden.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Die Bauflächen des Plangebiets werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das entspricht der im Plangebiet zu erwartenden Art der Nutzung. Es ist nicht zu erwarten, daß an dieser Stelle ein Bedarf an gewerblichen Nutzungen entsteht, was die Festsetzung eines Mischgebietes rechtfertigen würde.

Es können bis zu 11 Baugrundstücke entstehen. Durch die festgesetzte Lage der bebaubaren Flächen ist es möglich, die künftigen Baugrundstücksgrenzen flexibel festzulegen, sodass unterschiedliche Baugrundstücksgößen entstehen können.

Das Plangebiet wird durch eine neu zu bauende Wohngebietsstraße erschlossen, die keine weiteren regionalen Verkehrsfunktionen übernehmen wird.

Die neue Erschließungsstraße soll eine öffentliche Widmung erfahren. Sie soll als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden.

Die Bäume am Planweg sollen überwiegend erhalten bleiben. Es ist wahrscheinlich, daß bis zu drei Bestandsbäume durch die Herstellung der beiden Einmündungen der Planstraße auf den Planweg gefällt werden müssen.

Alle Baugrundstücke werden von der Planstraße aus erschlossen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen WA 1 und WA 2 wurden als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Zulässigkeit einzelner Nutzungen wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Innerhalb der Bauflächen WA 1 und WA 2 sind nach § 4 Abs. 2, Pkt. 1 BauNVO Wohngebäude zulässig.
Diese Festsetzung setzt das allgemeine Nutzungsziel Wohnen fest.
Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Innerhalb der Bauflächen WA 1 und WA 2 sind nach § 4 Abs. 2, Pkt. 2 BauNVO (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und Pkt. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, und sportliche Zwecke) nicht zulässig.
- Die nach § 4 Abs. 3 Pkt. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die städtebaulichen Gründe für diese Festsetzungen sind im Einzelnen:

- Die Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke wurden als zulässig festgesetzt, um diese Dienstleistungen wohnungsnah anbieten zu können und sie eine von zu Hause aus auszuübende Tätigkeit sind.
- Der Ausschluss der Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften - erfolgt, weil die Größe des Gebietes keine für deren Betrieb ausreichende Tragfähigkeit erwarten läßt und ein über das Plangebiet hinausgehendes Einzugsgebiet zu störenden Verkehrsimmissionen führen würde.
- Für die ausgeschlossenen Nutzungen - Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke - stehen in der Stadt Zossen an anderen, städtebaulich besser geeigneten

ten Standorten bereits ausreichende Flächen und Einrichtungen zur Verfügung

- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe wurden ausgeschlossen, da in der Gemeinde an anderen, städtebaulich besser geeigneten Standorten bereits ausreichende Flächen und Einrichtungen zur Verfügung stehen.
- Die ausnahmsweise zulässige Nutzung – Tankstellen - wurde ausgeschlossen, da die verkehrsbedingten Emissionen dem Charakter des Gebietes entgegenstehen würden
- Die ausnahmsweise zulässige Nutzung – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - wurde ausgeschlossen, da sie wegen des möglichen Beeinträchtigungspotenzials nicht vereinbar mit der Zielsetzung des § 13b BauGB ist.
- Die ausnahmsweisen Nutzungen könnten die Wohnnutzung durch die An- und Abfahrt von Personal, Kunden und Warenlieferungen stören. Auch haben sie in der Regel einen größeren Flächenbedarf und lassen sich nicht der Hauptnutzung Wohnen unterordnen.

Es ist zu erwarten, daß sich im Plangebiet überwiegend die Nutzung Wohnen einstellen wird und sich nur in einem geringen Umfang weitere zulässige Nutzungen entwickeln werden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der festgesetzten Baufläche WA 1 und WA 2 wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht in etwa dem Maß der Überbauung der zum Wohnen genutzten Grundstücke in der Nachbarschaft des Plangebietes und sichert eine harmonische Einbindung der neu zu bebauenden Flächen in ihre Umgebung. Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit zwei Geschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt.

Es sind die Haustypen Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. In den Wohnhäusern können maximal 2 Wohnungen eingerichtet werden.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Eine städtebauliche Notwendigkeit, aus stadtgestalterischen Gründen bestimmte Abstände an der öffentlichen Straße, Sichtachsen oder Baufluchten einzuhalten, besteht für das Plangebiet nicht.

Die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports ist auf den nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen zulässig.

5.5 Gebäude- und Anlagenhöhen

Die maximale Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen wird für die Bauflächen WA 1 und WA 2 mit 10,0 m über dem Bezugspunkt (Oberkante Straße) festgesetzt. Der Bezugspunkt liegt auf der im Norden des Plangebietes verlaufenden öffentlichen Straße, dem Planweg.

5.6 Straßenverkehrsflächen

5.6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planstraße) hat eine Breite von 7,0 m. Die Planstraße soll als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden. Innerhalb des Plangebietes sollen maximal 11 Baugrundstücke entstehen, sodass der zu prognostizierende Verkehr nur den Quell- und Zielverkehr zu den Baugrundstücken umfassen wird.

5.7 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft

5.7.1 Bestandsbewertung

Das Plangebiet grenzt im Süden und Westen an den bebauten Siedlungsbereich des Ortsteiles Schöneiche.

Die Plangebietsfläche ist unbebaut und wird als extensives Grünland (Pferdekoppel) genutzt.

Die Strukturvielfalt im Plangebiet selbst kann als gering beschrieben werden, Der Planweg ist im Bereich des Baugrundstückes als Allee beidseits mit Bäumen bepflanzt.

Die südliche Alleebaumreihe des Planweges liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

5.7.2 Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Der Mensch ist von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Tiere

Durch seine geringe Strukturiertheit und die bisherige Nutzung als Pferdekoppel bietet das Plangebiet für Tiere kaum Lebens- und Aufenthaltsbedingungen.

Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet wird fast vollständig von einer extensiv genutzten Grünfläche eingenommen. Den überwiegenden Teil des Plangebietes sind Trocken- und Magerrasenflächen. Diese sind ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop dar.

Ein weiteres nach § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG geschütztes Biotop ist die straßenbegleitende Baumreihe am Planweg als Teil einer geschützten Allee.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet wird fast vollständig von einer extensiv genutzten Grünfläche (Pferdekoppel) eingenommen. Die Bodenfunktion ist nicht gestört.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine stehenden Gewässer oder fließende Gewässer 1. oder 2. Ordnung.

Schutzgut Klima/Luft

Eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes ist nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft

Die Plangebietsfläche wird als extensive Weidefläche genutzt und ist gering landschaftsbildprägend. Eine Erholungseignung ist nicht vorhanden.

Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Sachgüter vorhanden.

Kulturgüter

Es befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von gesetzlich festgelegten Schutzgebieten, wie sie Trinkwasserschutzzonen, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder SPA-Gebiete darstellen.

5.7.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Der Mensch ist von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Tiere

Durch seine geringe Strukturiertheit und die bisherige Nutzung als Pferdekoppel bietet das Plangebiet für Tiere kaum Lebens- und Aufenthaltsbedingungen.

Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet wird fast vollständig von einer extensiv genutzten Grünfläche eingenommen.

Den überwiegenden Teil des Plangebietes sind Trocken- und Magerrasenflächen.

Diese sind ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop dar.

Es ist eine Ersatzbiotopfläche anzulegen.

Ein weiteres nach § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG geschütztes Biotop ist die straßenbegleitende Baumreihe am Planweg. Zur Anlegen von Erschließungsanlagen ist es notwendig, drei Alleebäume zu fällen, deren Verlust auszugleichen ist.

Das Schutzgut ist betroffen.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet wird vollständig mit Wohngebäuden und Verkehrsanlagen überbaut.

Die dadurch eintretende Versiegelung und der dauerhafte Verlust der Bodenfunktion beträgt 0,54 ha.

Das Schutzgut ist betroffen.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine stehenden Gewässer oder fließende

Gewässer 1. oder 2. Ordnung.

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

Schutzgut Klima/Luft

Eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes ist nicht erkennbar.

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

Schutzgut Landschaft

Die Plangebietsfläche wird vollständig bebaut. Die landschaftsbildprägende Wirkung geht verloren.

Das Schutzgut ist betroffen.

Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Sachgüter vorhanden.

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

Kulturgüter

Es befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

Schutzgebiete

Gesetzlich festgelegte Schutzgebieten, wie sie Trinkwasserschutzzonen, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitat- Gebiete oder SPA-Gebiete darstellen sind nicht betroffen.

5.7.4 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Die ungenutzten Graslandflächen erfahren eine Versiegelung durch die Anlage einer öffentlichen Erschließungsstraße und durch eine Bebauung mit Wohngebäuden.

Die Versiegelung durch Verkehrsanlagen beträgt 0,14 ha und die Versiegelung innerhalb der Baugrundstücke 0,40 ha und damit insgesamt 0,54 ha.

Dadurch wird dem Schutzgut Boden in einem Umfang von 0,54 ha seine natürliche Funktion verlieren.

Baumfällungen

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden insgesamt 3 Bäume entfernt, die nach § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG als Alleebäume geschützt sind. Die Baumfällungen sind erforderlich, weil die Planstraße mit zwei Ein- und Ausfahrten an den Planweg anbindet und diese Bäume im Anbindungsbereich der Planstraße stehen.

Als Ersatz für die Fällung von 3 Alleebäumen werden auf einer planexternen Fläche entlang eines Feldweges 11 Bäume neu gepflanzt.

Ersatzbiotop

Für die Inanspruchnahme des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopes Trocken- und Magerrasen (0,91 ha) wird auf einer planexternen Fläche ein Ersatzbiotop geschaffen.

6. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

6.1 Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale vorhanden.

6.2 Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bodendenkmale bekannt.

7. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

7.1 Flächenbilanz

In der aufgeführten Flächenbilanz wurden die Größen der im Plangebiet festgesetzten Nutzungen zusammengestellt.

TABELLE 1 - FLÄCHENBILANZ UND VERSIEGELUNGSGRAD				
Nutzungsart	BESTAND		ENTWURF	
	Fläche in ha	Fläche in ha	Differenz in ha	Versiegelung in ha
Grünlandflächen	1,15	0,00	-1,15	0,00
Allgemeine Wohngebiet	0,00	1,00	+ 1,00	0,40
öffentliche Verkehrsflächen *)		0,15	+ 0,15	0,14
öffentliche Verkehrsfl.- Bestand	0,04	0,04	0,00	0,00
Summe	1,19	1,19		0,54

*) Zur Ermittlung der Versiegelung der öffentlichen Verkehrsfläche wurde nur deren neu zu bauender Anteil (0,15 ha) herangezogen. Die Bestandsfläche umfaßt den einbezogenen Bereich des Planweges

Bei der Ermittlung des Versiegelungsumfanges im Ergebnis der Planung wurde für die Baugebietsflächen die Grundflächenzahl (GRZ) des Planes von 0,4 angesetzt. Der Versiegelungsumfang der öffentlichen Verkehrsfläche wurde mit 90 % angenommen. Auf der Grundlage dieser Annahmen ergibt sich mit der Umsetzung der Planung eine Neuversiegelung von 0,54 ha.

7.2 Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt

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

getragen.

7.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger

7.3.1 Frühzeitige Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen Vorentwurf im Zeitraum vom 29.11. - 10.01.2023 statt. Zwei Bürger haben sich schriftlich zur Planung geäußert.

Der Zeitraum der Offenlage wurde im Amtsblatt für die Stadt Zossen vom 21.11.2022 bekanntgemacht worden.

Bürger 1 vom 05.01.2023

- Potenziale für die geplanten 11 Wohneinheiten bestehen auch im Planungsgebiet "Birkehain" in Schöneiche
- Die Stadt Zossen unterstützt eine Marktverzerrung und Ungleichbehandlung potenzieller Interessenten
- Der B-Plan sollte Aussagen des Energienetzbetreibers zur ausreichenden Energieversorgung enthalten

Bewertung:

- Im Flächennutzungsplan des OT Schöneiche ist das Plangebiet bereits als Baufläche dargestellt, sodass eine Überplanung der Fläche in Übereinstimmung mit der baulichen Entwicklung des Ortsteiles Schöneiche erfolgt.
- Die Planungs- und Erschließungskosten werden vollständig vom Vorhabenträger übernommen. Es erfolgt keine besondere Unterstützung durch die Stadt Zossen.
- Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes werden die Betreiber der Ver- und Entsorgungsnetze in die Planung einbezogen und nehmen dazu Stellung.

Bürger 2 vom 04.01.2023

- die im BP festgesetzte Nutzung Allgemeines Wohngebiet sollte der Nutzung Dorfgebiet, wie sie in der Planumgebung vorhanden ist, angepaßt werden
- Es werden keine Festsetzungen zur Pflanzung von Straßenbäumen und zu privaten Grünflächen getroffen
- Es sollten Angaben zur Baufeldfreimachung und zur Anlage von Tiefbohrungen in die Planung aufgenommen werden
- Es sollten Flächen für Versorgungsanlagen in die Planungszeichnung aufgenommen werden

Bewertung:

- Im FNP ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 2 BauNVO dargestellt.
Eine Festsetzung als Dorfgebiet (MD) nach § 1 Abs. 2 Pkt. 5 BauNVO setzt voraus, dass im Geltungsbereich landwirtschaftliche Nutzungen bereits vorhanden und damit zu schützen sind oder deren Ausübung planerisch vorbereitet werden soll. Beides trifft für das Plangebiet nicht zu.
Die zuständige Immissionschutzbehörde hat der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes zugestimmt und sieht keine Konflikte mit der Umgebung.
- Es besteht keine Notwendigkeit zur Festsetzung von Straßenbäumen und privaten Grünflächen als Kompensationsmaßnahmen.
- Angaben zur Baufeldfreimachung und zur Anlage von Tiefbohrungen werden in den Teil B: Text aufgenommen.
- Die Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen erfolgt nur für großflächige Anlagen mit einer regionalen Bedeutung.

7.4.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB am Planverfahren wurde mit Schreiben vom 17.11.2022 durchgeführt.

LK Teltow-Fläming, Untere Naturschutzbehörde vom 04.01.2023

- Im Plangebiet befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Trocken- und Magerrasenfläche)
- Im nördlichen Teil des Plangebietes am Planweg verläuft eine nach § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG geschützte Pappelallee.
- Es wurde darauf hingewiesen, Aussagen zur Eingriffsregelung zu ergänzen.
- Bezüglich des Artenschutzes ist nach Vorkommen der Zauneidechse und von Brutvögeln zu untersuchen

Bewertung:

- Für die Inanspruchnahme der geschützten Biotopfläche wird auf einer planexternen Fläche ein Ersatzbiotop angelegt.
- Mit dem Bau der Erschließungsstraße müssen drei Bäume gefällt werden. Diese werden Bäume werden auf Standorten außerhalb des Plangebietes als ergänzende Alleebäume (Lücken innerhalb der geschützten Allee) ersetzt. Es ist ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der nach § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG geschützte Allee zu stellen
- Die Begründung wird zum Punkt Eingriffsregelung ergänzt.
- Im Plangebiet wurden keine geschützten Arten festgestellt.

LK Teltow-Fläming, Landwirtschaftsamt vom 06.12.2022

- Durch das Vorhaben erfolgt ein unwiederbringlicher Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche

Bewertung:

- Im Flächennutzungsplan des OT Schöneiche ist das Plangebiet als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 2 BauNVO dargestellt.

LK Teltow-Fläming, Umweltamt vom 06.12.2022

- Es wird empfohlen, in die Planung einen Hinweis zur Tiefe und Lage von Bohrlöchern für Wärmepumpenanlagen aufzunehmen.

Bewertung:

- Es wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

7.4.3 Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

wird ergänzt

8. Verfahren

8.1 Zeitlicher Ablauf

Der Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan zur Einleitung des Planverfahrens Bebauungsplan "Südlicher Planweg" wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 01.12.2021 gefaßt.

9. Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen für den Bebauungsplan "Südlicher Planweg" im Ortsteil Schöneiche der Stadt Zossen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023, (BGBl. I Nr. 394)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802)
- das Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl. I/21, (Nr. 5),
- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 GVBl.I/13, Nr. 3), ber. durch GVBl. I/13 [Nr. 21], zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl.I/24 (Nr. 9)) und
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2022 (GVBl. I/22, (Nr. 18))

10. Quellenverzeichnis

Der Begründung liegen folgende Quellen zugrunde:

- eigene Begehungen und Bestandserhebungen
- Flächennutzungsplan der Stadt Zossen
- Biotypenkartierung
Natur + Text GmbH, 18.08.2022

ANLAGE 1: Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2

1.a Einleitung und Beschreibung der Merkmale des Vorhabens

Größe des Vorhabens

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1,1 ha.

Nutzungsangaben

Der Geltungsbereich soll vollständig als Wohnbaufläche (W) nach § 1 Abs. 1 Pkt. 1 BauNVO dargestellt werden.

Standort des Vorhabens

Der Geltungsbereich befindet sich im Gemarkungsgebiet des Ortsteiles Schöneiche der Stadt Zossen. Die Stadt Zossen gliedert sich in 10 Ortsteile und 6 Gemeindeteile. Die Stadt Zossen liegt im Landkreis Teltow-Fläming ca. 20 km südlich der Berliner Stadtgrenze.

Im Jahr 2021 wohnten in der Stadt Zossen 20.130 Einwohner.

Durch das Gemeindegebiet verlaufen die Bundesstraßen 246 und 96. Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen sind Rangsdorf an der A 10 (südlicher Berliner Ring) bzw. Bestensee an der A13 (Berlin–Dresden).

Der Ortsteil Schöneiche liegt an der Landesstraße L 744, die weiter in Richtung Motzen führt.

Haltepunkte der Bahn sind Dabendorf, Zossen, Neuhof und Waldstadt-Wünsdorf.

Nutzungen im Geltungsbereich

Die Fläche des Änderungsbereiches ist eine extensive Grünlandfläche. Sie wird als Pferdekoppel genutzt.

Beschreibung des Umfeldes:

Im Westen und Süden grenzen bebaute Grundstücke mit dörflicher Struktur (Wohngebäude, Nebengebäude, Scheunen Hausgärten) an das Plangebiet.

Im Osten grenzt Bestandswald aus Kiefern an das Plangebiet.

Im Norden bildet die Straße Planweg die Geltungsbereichsgrenze.

1.b Einschlägige Gesetze und Fachpläne

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes sind insbesondere die nachfolgend aufgeführten Gesetze und Fachpläne maßgeblich von Bedeutung:

Baugesetzbuch (BauGB)

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

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

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

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

Die Normen im Baugesetzbuch zielen auf einen hohen Standard des Umwelt- und Naturschutzes ab. Dem kann vorliegend dadurch Rechnung getragen werden, dass der

Eingriff durch die Errichtung neuer baulicher Anlagen so gering wie möglich ausgestaltet wird.

Unvermeidbare Eingriffe können durch im räumlichen Zusammenhang durchführbare Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

2.a Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a.1 Zustand der Schutzgüter im Plangebiet

Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch ist nicht betroffen.

Zur Ausübung von Erholungs- und Freizeitfunktion sind die Änderungsbereiche nicht geeignet.

Schutzgut Flora

Der Änderungsbereich wird als Extensivgrünland genutzt. Auf Teilflächen des Änderungsbereiches befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop.

Schutzgut Fauna

Durch seine Nutzung als Extensivgrünland kann der Änderungsbereich als Nahrungsquelle und Aufenthaltsbereich für Fauna/Avifauna und Lebensraum für Insekten und Reptilien dienen.

Schutzgut Boden

Die Bodenfunktionen werden durch die Bestandsnutzung Extensivgrünland und nicht eingeschränkt.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Grundwasser

Das Schutzgut Grundwasser ist nicht betroffen.

Schutzgut Klima/Luft

Das Schutzgut Klima ist nicht betroffen.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist durch Intensivackerflächen und inselartige Waldbereiche geprägt. Eine Erholungseignung ist vorhanden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind nicht betroffen.

Sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden.

Berücksichtigung von Schutzgebieten

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten wie sie die Schutzgebiete mit europäischer Bedeutung, die Schutzgebiete nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, Landschafts- und Naturschutzgebiete darstellen.

2.a.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtausführung der Planung

Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch ist nicht betroffen.

Schutzgut Fauna

Die aktuellen Lebensraumbedingungen würden fortbestehen.

Schutzgut Flora

Die aktuellen Lebensraumbedingungen würden fortbestehen. Das nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop bliebe erhalten.

Die geschützte Allee im Norden des Plangebietes bliebe vollständig erhalten.

Schutzgut Boden

Der Boden würde keine Veränderung erfahren.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Der Grundwasserzustand würde keine Veränderungen erfahren.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Klima/Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft sind keine Änderungen prognostizierbar.

Schutzgut Landschaft

Die Ungestörtheit des Landschaftsbildes würde fortbestehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind nicht betroffen.

Sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

Schutzgebiete

Schutzgebiete wären nicht betroffen.

2.b Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes durch das geplante Vorhaben

Schutzgut Mensch

Es werden moderne Wohnbedingungen für junge Familien geschaffen.

Schutzgut Fauna

Das Schutzgut Fauna ist kaum betroffen. Alle Tierarten können auf benachbarte gleichartige Flächen ausweichen.

Schutzgut Flora

Das extensive Grünland wird vollständig durch die geplante Bebauung in Anspruch genommen. Das schließt auch das geschützte Biotop ein.

Für die Biotopinanspruchnahme wird ein entsprechendes Ersatzbiotop auf einer planexternen Fläche angelegt wird. Zur Herstellung der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an die bestehende öffentliche Straße Planweg sind im Bereich der Baugebietszufahrten drei Alleebäume zu fällen.

Boden

Mit der Umsetzung der Planung wird es zu zusätzlichen dauerhaften Versiegelungen durch den Bau von Wohn- und Wohnnebengebäuden, Straßen und Wegen kommen.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die Grundwasserneubildungsrate wird sich nicht verändern, da das Regenwasser weiterhin vor Ort versickern kann und die Überbauungen einen verhältnismäßig geringen Umfang haben werden.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Klima/Luft

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima sind nicht zu prognostizieren.

Schutzgut Landschaft

Durch die Errichtung neuer Wohnbauten wird sich das Landschaftsbild verändern. Die Erholungseignung der Landschaft wird in geringem Umfang abnehmen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kulturgüter ist nicht betroffen.

Es werden neue Sachgüter geschaffen.

Die Gebäude werden in energiesparender Bauweise errichtet und klimagerechte Beheizungsanlagen eingebaut. Es ist zu erwarten, daß die Dächer der Gebäude mit Sonnenkollektoren für die Warmwasserbereitung und mit Solarpaneelen für die Eigenutzung der Elektroenergie und zur Einspeisung ins örtliche Elektroenergienetz ausgerüstet werden.

Auswirkungen auf Schutzgebiete

Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht ist durch die Umsetzung der Planung nicht zu prognostizieren.

2.b.2 Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase

2.b.2.1 Bestand, Abriss und Bau des Vorhabens

Ein Bestand an Gebäuden und baulichen Anlagen ist nicht vorhanden. Abrisse sind nicht erforderlich.

In der Bauphase wird es zu baubedingten Materiallieferverkehr kommen und es wird Baulärm entstehen.

2.b.2.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

(Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)

Für die zu errichtenden Gebäude werden die natürlichen Ressourcen Fläche und Boden beansprucht.

2.b.2.3 Art und Menge der Emissionen

(Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen)

In der Bauphase wird es zu Baulärm, Baumaschinenlärm und Verdichtungen von Boden kommen.

Schadstoffe, Wärme und Strahlung spielen bei dem Vorhaben keine Rolle.

In der Betriebsphase wird es zu An- und Abfahrtsverkehr zu den Baugrundstücken kommen.

2.b.2.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle (Beseitigung, Verwertung)

In der Bauphase werden verschiedenste Verpackungen, Transportbehälter für Baumaterialien und Restbaustoffe anfallen, deren Entsorgung die jeweiligen Baufirmen zu übernehmen haben.

In der Betriebsphase werden durch das Vorhaben keinerlei Abfälle anfallen.

Durch das Vorhaben werden keine gefährlichen Abfälle erzeugt.

2.b.2.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe, die Umwelt

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt sind nicht zu prognostizieren.

2.b.2.6 Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete (Kumulierung)

Es sind in der Nachbarschaft keine weiteren Planvorhaben bekannt, die gemeinsam mit dem Vorhaben zu bewerten wären.

2.b.2.7 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (Treibhausgasemissionen)

Schädliche Klimaauswirkungen sind nicht zu prognostizieren.

2.b.2.8 Anfälligkeit des Vorhabens für Folgen des Klimawandels

Anfälligkeiten des Vorhabens durch den Klimawandel sind nicht zu prognostizieren.

2.b.2.9 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es ist davon auszugehen, dass die eingesetzten Baustoffe und Baumaterialien zertifiziert sind und die Baugeräte und die Bautechnologien dem Stand der Technik entsprechen.

2.c Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen

Artenschutz-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind konkret erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelbar.

2.c.1 Bauphase

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

1. Versickern von Niederschlägen auf den Grundstücken und in Mulden im Bereichen der Verkehrsflächen
Ziel: Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes und der Grundwasserneubildungsrate durch Versickerung auf der Fläche
2. keine zusätzliche Versiegelung für Zufahrten und Lagerplätze während der Bauphase
Ziel: Vermeidung unnötiger Eingriffe in Boden- und Wasserhaushalt
3. Es ist ein sorgfältiger Umgang mit potenziellen Schadstoffen (Kraftstoffe, Öle u.ä.) während der Bauphase sicherzustellen.
Ziel: Vermeidung zusätzlicher Eingriffe in den Naturhaushalt
4. Der Einsatz und die Nutzung von Baumaschinen muss nach dem gültigem Stand der Technik erfolgen.
Ziel: Minimierung von Lärm- und Schadstoffemissionen
5. Oberbodenabtrag ist zwischenzulagern, vor Verdichtung und Verunreinigung zu schützen und möglichst am Standort wiedereinzubauen.
Ziel: Erhalt bzw. Wiederherstellung des standortgerechten Bodengefüges

2.c.2 Betriebsphase

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Planexterne Maßnahmen

Ersatzpflanzungen

Als Ersatz für die Fällung von 3 Alleebäumen werden auf einer planexternen Fläche entlang eines Feldweges 11 Bäume neu gepflanzt.

Ersatzbiotop

Für die Inanspruchnahme des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopes Trocken- und Magerrasen (0,91 ha) wird auf einer planexternen Fläche ein Ersatzbiotop geschaffen.

2.d Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten waren nicht erkennbar.

Im Ortsteil Schöneiche standen für ansässige junge Familien keine anderen geeigneten Bauflächen für die Errichtung von Eigenheimen zur Verfügung.

2.e Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Eine Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen ist kaum zu erwarten.

Das Plangebiet liegt abseits von Oberflächengewässern, die Überschwemmungen auslösen können.

Eine Orkan- und Unwetteranfälligkeit ist im Rahmen des allgemeinen Wettergeschehens nicht gegeben.

3.a Verwendete technische Verfahren und mögliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

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

3.b Überwachungsmaßnahmen der Umweltauswirkungen

Zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabenträger wurde ein städtebauliche Vereinbarung abgeschlossen, der die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, sicherstellt. Das betrifft auch die planexternen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Kontrolle der Umsetzung der vertraglich zu vereinbarenden Maßnahmen obliegt der Stadt Zossen mit der fachlichen Unterstützung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming.

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

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

3.c Allgemeine Zusammenfassung

Durch die Planung sind Schutzgüter Flora, Fauna und Boden betroffen.

Die Schutzgüter Flora und Fauna stehen in einem engen Zusammenhang.

Mit der Überbauung der Plangebietsflächen werden vorhandene Lebensräume und Nahrungsquellen für die Fauna entfallen, die allerdings auch keine besondere Qualität aufweisen.

Für die Inanspruchnahme eines geschützten Biotopes und die notwendige Fällung von drei Alleebäumen werdem an anderer Stelle ein Ersatzbiotop angelegt und ersetzende Baupflanzungen umgesetzt.

Der Boden wird seine natürliche Funktion teilweise verlieren.

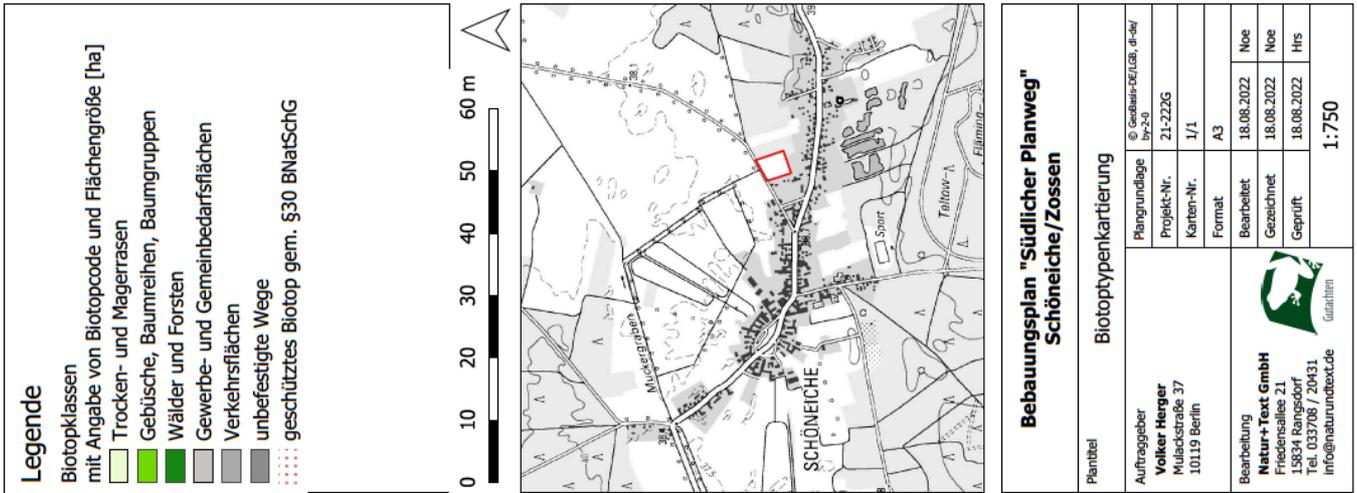
Die Versiegelung erfolgt durch den Bau von Wohn- und Nebengebäuden sowie von öffentlichen Verkehrsflächen und durch Wege und Zufahrten auf den Baugrundstücken.

Die Versickerungsbedingungen für Niederschlagswasser werden sich geringfügig verschlechtern. Die Versickerung von Niederschlagswasser erfolgt auf dem jeweiligen Baugrundstück.

Es ist einzuschätzen, daß die Schutzgüter Flora, Fauna und Boden in geringem Umfang betroffen und die Eingriffe ausgleichbar sind.

3.d Quellenangaben

- eigene Begehungen und Bestandserhebungen
- 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen



**ANLAGE II: PLANEXTERNE
ERSATZBIOTOPFLÄCHE**

BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICHER PLANWEG"
STADT ZOSSEN, OT SCHÖNEICHE

**Karte zur Abgrenzung und Lage des Ersatzbiotopes
0,91 ha**



QUELLE: BRANDENBURGVIEWER 2022

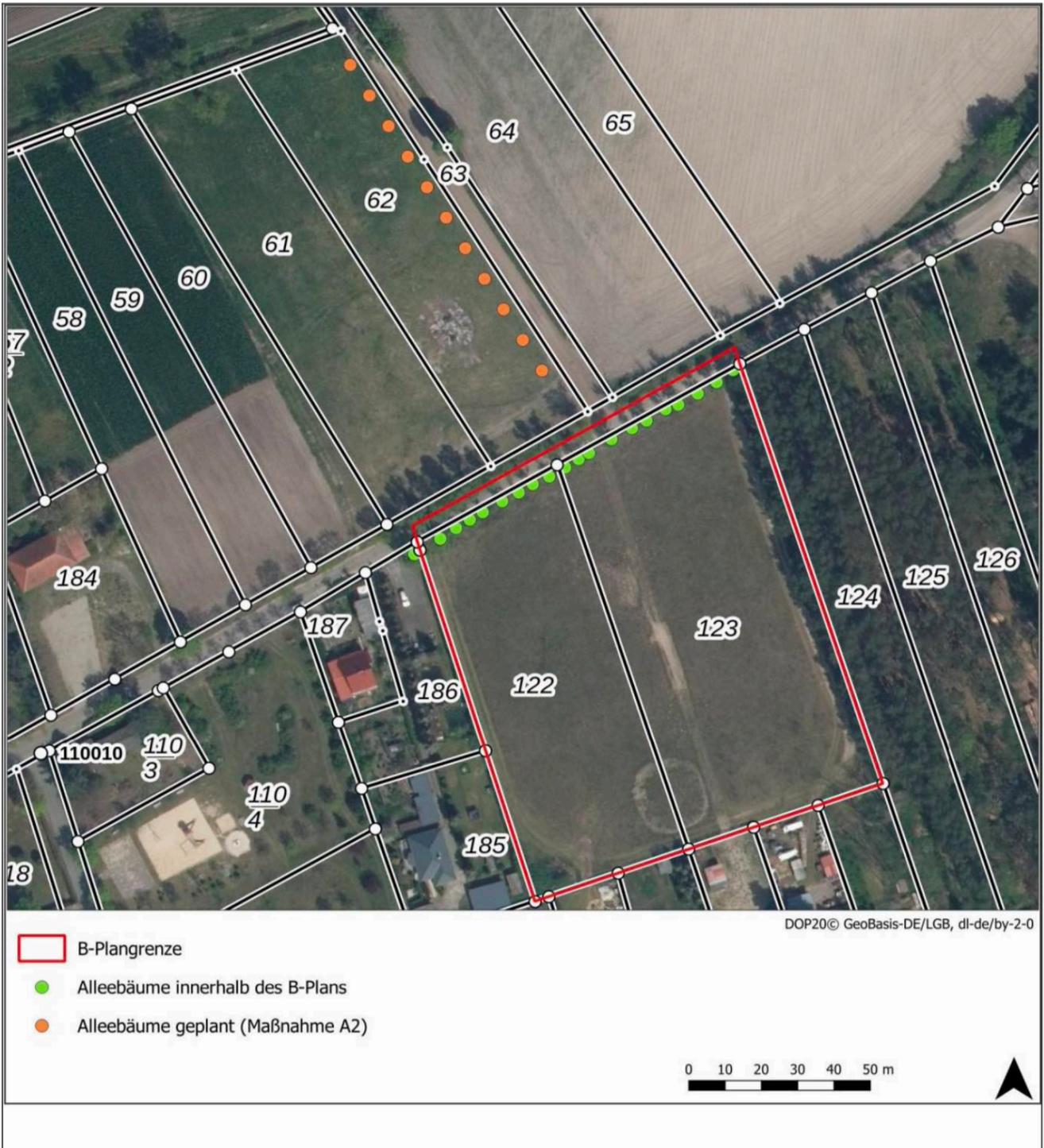


QUELLE: BRANDENBURGVIEWER 2022

Maßstab: 1 : 4 000

Stand vom 02. MÄRZ 2023

ANLAGE III: PLANEXTERNE ERSATZBAUMPFLANZUNGEN



Natur+Text



Bebauungsplan „Südlicher Planweg“, Zossen OT Schöneiche

Grünordnungsplan

Bebauungsplan „Südlicher Planweg“, Zossen OT Schöneiche

Grünordnungsplan

Auftraggeber: **Volker Herger**
Freischaffender Stadtplaner/SLR
Mulackstraße 37
10119 Berlin

Bearbeitung: **Natur+Text GmbH**
Forschung und Gutachten
Friedensallee 21
15834 Rangsdorf
Tel. 033708 / 20431
info@naturundtext.de
www.naturundtext.de



M. Sc. (FH) Ulrike Müller
B. Sc. (FH) Kristian Tost unter Mitarbeit von Jens Wesner
(Avifauna)
M. Sc. Anne Nöggerath (Reptilien, Biotope)
Dipl. - Biol. Jennifer Krowiorz (Reptilien)

Projektnummer: 21-222G

Rangsdorf, 05. September 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	5
1.1	Anlass und Vorhabenbeschreibung	5
1.2	Aufgabenstellung	5
1.3	Lage und Beschreibung des Vorhabens	5
2	Übergeordnete Planung	9
2.1	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg	9
2.2	Landschaftsprogramm Brandenburg	9
2.3	Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming	9
2.4	Flächennutzungsplan Zossen	9
2.5	Schutzgebiete	9
3	Methodik	11
3.1	Methoden der Eingriffs-Ausgleichsbewertung	11
3.2	Bewertung der Eingriffsintensität	11
4	Bestandsaufnahme und Bewertung	12
4.1	Naturräumliche Gliederung	12
4.2	Schutzgut Klima/Luft	12
4.3	Schutzgut Boden	12
4.4	Schutzgut Wasser	13
4.4.1	Grundwasser	13
4.4.2	Oberflächenwasser	13
4.5	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	13
4.5.1	Biotopkartierung	13
4.5.2	Fauna	15
4.6	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	20
5	Auswirkung des geplanten Eingriffs	22
5.1	Schutzgut Klima und Luft	22
5.2	Schutzgut Boden	23
5.3	Schutzgut Wasser	23
5.4	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	23
5.4.1	Flora/Biotope	23
5.4.2	Fauna	24
5.5	Landschaftsbild und Erholung	24
5.6	Übersicht der Konflikte	25
6	Eingriffsminderung und Kompensation	26
6.1	Klima und Luft	26
6.2	Boden	26
6.3	Wasser	27
6.4	Arten und Lebensgemeinschaften	27
6.4.1	Flora/ Biotope	27
6.4.2	Fauna	29
6.5	Landschaftsbild und Erholung	30
6.6	Übersicht der Kompensation	30
7	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	32
8	Artenschutzrechtliche Prüfung	34
8.1	Wirkfaktoren	34
8.2	Relevanzprüfung und Konfliktbetrachtung	34
9	Zusammenfassung	37

10 Fotodokumentation	38
11 Anhang.....	39
12 Quellen.....	50

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ermittlung der Eingriffsintensität	11
Tabelle 2: Begehungstermine Brutvogelerfassung	16
Tabelle 3: Nachgewiesene Brutvogelarten mit Rote Liste Angaben sowie Anzahl der Reviere.....	16
Tabelle 4: Begehungstermine Zauneidechse	19
Tabelle 5: Verlust von Biotoptypen	24
Tabelle 6: Konflikte	25
Tabelle 7: Baumfällungen und Kompensation (Berechnung nach HB LBP Teil II Arbeitshilfen).....	28
Tabelle 8: Übersicht über die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.....	30
Tabelle 9: Bilanzierung von Eingriff und Kompensation.....	33
Tabelle 10: Relevanzprüfung.....	39
Tabelle 11: Maßnahmenblatt der Maßnahme A1 „Entwicklung von Sandtrockenrasen im Naturraum“	45
Tabelle 12: Maßnahmenblatt der Maßnahme A2 „Pflanzung von Alleebäumen zur Erweiterung einer Allee“	47

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des B-Plans im Ortsteil Schöneiche der Gemeinde Zossen	6
Abbildung 2: Planzeichnung des B-Plans "Südlicher Planweg".....	7
Abbildung 3: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes zu den umgebenden Nutzungen .	8
Abbildung 4: Karte der Biotop- und Nutzungstypen im Untersuchungsgebiet.....	15
Abbildung 5: Nachgewiesene Brutvogelarten (Abkürzungen siehe Tabelle 3).....	18
Abbildung 6: Pappelallee entlang des Planweges	38
Abbildung 7: Robiniengruppe im Südosten des Untersuchungsgebiets.....	38
Abbildung 8: Teil des Plangebiets während der Nutzung als Weidekoppel	38

1 Einführung

1.1 Anlass und Vorhabenbeschreibung

Auf einer derzeit unbebauten Fläche in der Gemeinde Zossen soll ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern entwickelt werden. Daher hat die Gemeinde Zossen am 01.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlicher Planweg“ (nachfolgend: B-Plan) beschlossen.

Das geplante Vorhaben umfasst die Ausweisung von Wohngebietsflächen einschließlich der zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen.

1.2 Aufgabenstellung

Im vorliegenden Grünordnungsplan werden die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Südlicher Planweg“ stehenden Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet.

Hierfür wird eine Bestandsaufnahme sowie eine Entwicklungsprognose der unterschiedlichen Schutzgüter aufgestellt und die möglichen Auswirkungen/Risiken mithilfe von verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen abgeschätzt.

1.3 Lage und Beschreibung des Vorhabens

Die Fläche des B-Plans liegt im Ortsteil Schöneiche der Gemeinde Zossen (Abbildung 1). Der B-Plan umfasst eine Fläche von 1,19 ha und befindet sich auf den Flurstücken 123, 122 und teilweise 102 (Straßenfläche) der Flur 003, Gemarkung Schöneiche. Auf dem Flurstück 102 verläuft der Planweg, welcher bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen wurde, um die Anbindung des Plangebiets an öffentliche Verkehrsflächen darzustellen. Die Bauflächen werden als Wohnbauflächen „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Vorgesehen ist eine Ausweisung von ca. 1,0 ha Wohnbaufläche und rund 0,54 ha an neu versiegelter Verkehrsfläche.

Die überplante Fläche besteht zum überwiegenden Teil aus Grünland unterschiedlicher Ausprägung. Das Plangebiet ist weitestgehend gehölzfrei. Im Norden erstreckt sich entlang der Straßenfläche (Planweg) eine Pappelallee (Abbildung 3). Diese Allee ist gemäß § 31 Brandenburgisches Naturschutzgesetz in Verbindung mit § 30 Bundesnaturschutzgesetz (2009) geschützt. Östlich des Untersuchungsgebiets erstreckt sich ein Kiefernwald, im Südosten grenzen einzelne Robinien an das UG an (Abbildung 7/Abbildung 8). Am süd- und westlichen Rand ist das Plangebiet von Wohngebäuden mit Gärten umgeben.

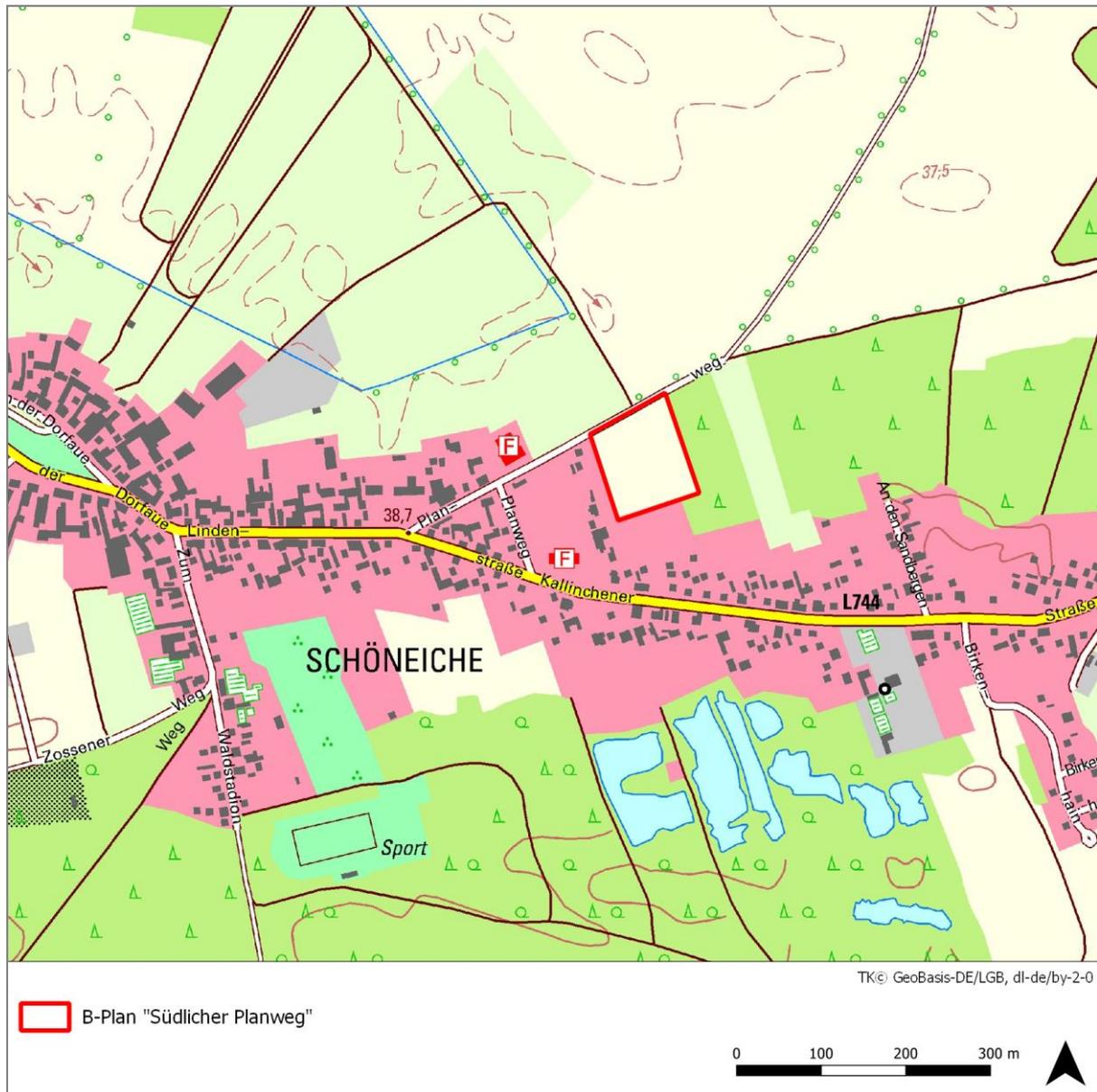


Abbildung 1: Lage des B-Plans im Ortsteil Schöneiche der Gemeinde Zossen

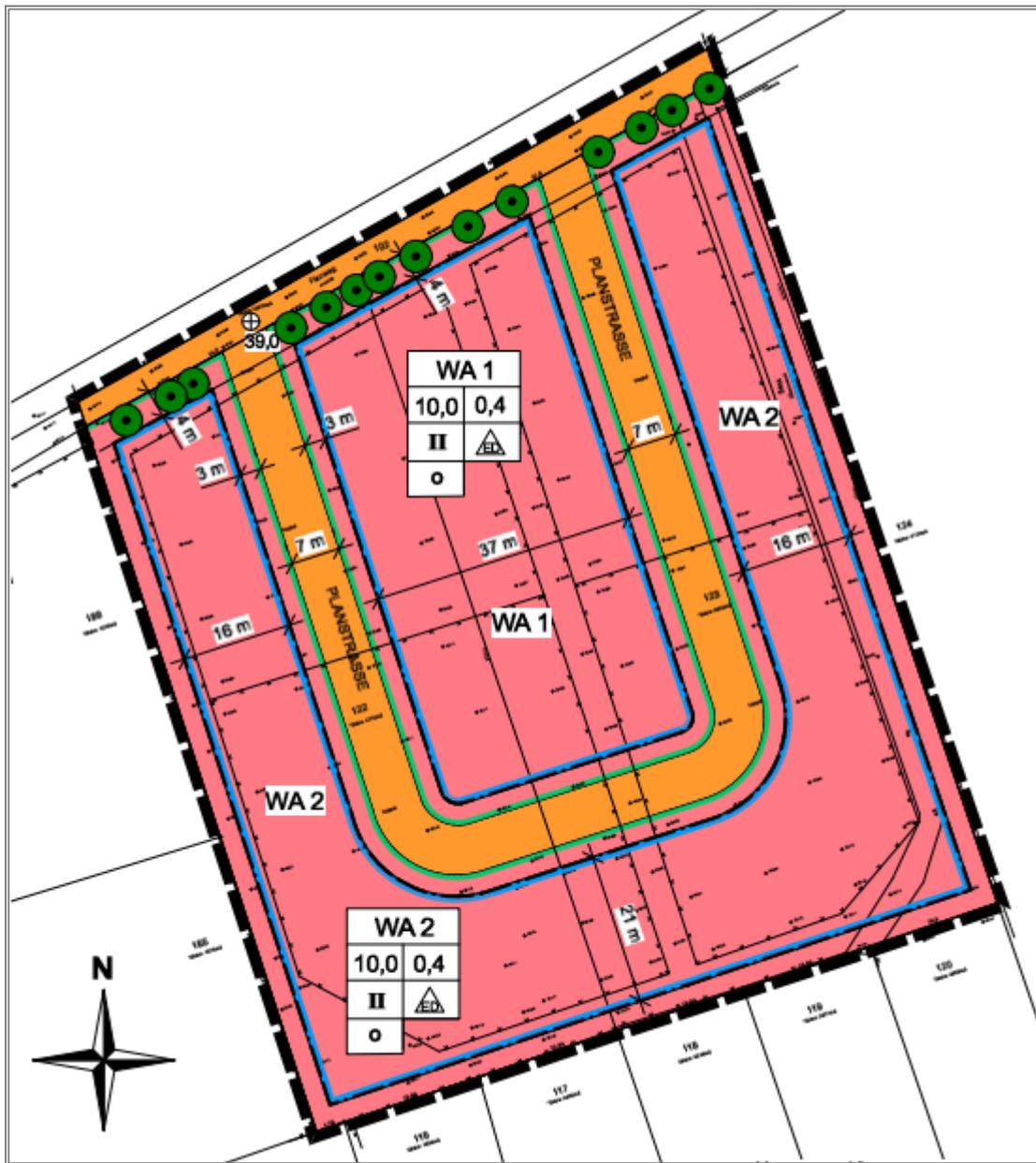


Abbildung 2: Planzeichnung des B-Plans "Südlicher Planweg"



Abbildung 3: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes zu den umgebenden Nutzungen

2 Übergeordnete Planung

2.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 01. Juli 2019 in Kraft getreten und löste den bis dahin geltenden LEP Berlin-Brandenburg ab (LEP HR, 2019).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlicher Planweg“ ist im Landesentwicklungsplan nicht gesondert gekennzeichnet. Die Bebauung der Flächen steht den Zielen des LEP HR nicht entgegen.

2.2 Landschaftsprogramm Brandenburg

Das Gebiet ist Teil der naturräumlichen Region Mittlere Mark im Landschaftsprogramm Brandenburg. Für diese Region ist das Entwicklungsziel „Großräumige Erhaltungs- und Entwicklungsschwerpunkte konzentrieren sich in der mittleren Mark auf das Netz der Niederungen, die die mittelbrandenburgischen Platten durchziehen“ formuliert (MLUR, 2001). Die Entwicklung großräumiger Niedermoorgebiete und Auen stehen hier im Fokus. Das Plangebiet liegt angrenzend an einen Siedlungsbereich und somit außerhalb der Kernflächen des Naturschutzes sowie der Entwicklungsschwerpunkte laut Landschaftsprogramm Brandenburg. Generell ist im Siedlungsbereich die Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität angestrebt. Das Plangebiet ist gemäß Landschaftsprogramm nicht gesondert ausgewiesen, weshalb das Bauvorhaben keinen Einfluss auf die Entwicklungsziele hat.

2.3 Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming

Die erste Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes Teltow-Fläming (LRP-TF) wurde im Dezember 2010 bekannt gemacht (Teltow-Fläming, 2010). Bezüglich der Entwicklungsziele ist die Vorhabenfläche als „Ackerflur nachrangiger Aufwertung“ gekennzeichnet. Die geschützte Allee entlang des Planwegs findet hingegen keine Erwähnung. Lediglich andere geschützte Alleen und Baumreihen entlang der Lindenstraße, welche im Verlauf in Richtung Osten zur Kallinchener Straße wird und von der der Planweg abzweigt, sind als solche gesondert ausgewiesen und sollen laut der Entwicklungsziele erhalten werden.

2.4 Flächennutzungsplan Zossen

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Stadtgebietes Zossen wurde am 23.01.2017 rechtskräftig. Am 5. Dezember 2023 trat die 3. Änderung des FNP in Kraft (Stadt Zossen, 2023).

Im FNP ist die Vorhabenfläche als gemischte Baufläche ausgewiesen. Für den B-Plan muss daher der FNP angepasst werden. Dieses Verfahren läuft parallel zu Aufstellung des B-Plans.

2.5 Schutzgebiete

Etwa 1,5 km östlich sowie 2 km westlich des Plangebietes erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ (MUGV, 2014). In dem sich westlich des B-Plangebiets

befindlichen Bereich des Landschaftsschutzgebiets beginnt in etwa 3 km Entfernung das Naturschutz- und FFH-Gebiet „Prierow See“ sowie das FFH-Gebiet „Umgebung Prierowsee“. Zwei weitere Naturschutzgebiete (NSG) befinden sich ca. 3 km südwestlich des Plangebietes: das NSG „Streuobstwiese Zossen“ und das NSG „Jägersberg-Schirknitzberg“. Letzteres ist ebenfalls auch als FFH-Gebiet ausgewiesen.

3 Methodik

3.1 Methoden der Eingriffs-Ausgleichsbewertung

Als Grundlagen für die Eingriffs-Ausgleichsbewertung dienen folgende Gesetze und Hinweise:

- Bundesnaturschutzgesetz (2009)
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (2013)
- Hinweise zur Eingriffsregelung (HVE) nach §§ 10 – 18 des brandenburgischen Naturschutzgesetzes (MLUV, 2009)
- Handbuch für die Landschaftspflegerische Begleitplanung bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg (MIR, 2009)
- „Merkblatt - Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG“ des Landkreises Teltow-Fläming, vom 01.08.2019 (Landkreis Teltow-Fläming, 2019)

Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter (Arten und Lebensgemeinschaften) erfolgte auf der Grundlage vorhandener Daten, Kartenauswertungen und eigener Erhebungen.

3.2 Bewertung der Eingriffsintensität

Die Bewertung der Eingriffsintensität ist in Tabelle 1 dargestellt.

Tabelle 1: Ermittlung der Eingriffsintensität

Eingriffsintensität	Eingriffsbeschreibung
kein Eingriff	Ein Eingriff ist nicht zu erwarten, auch nicht bei einer Worst-Case-Betrachtung (den ungünstigsten Fall annehmend).
gering	Der Eingriff wird mit hoher Wahrscheinlichkeit keinen nennenswerten Einfluss auf das Schutzgut haben.
mäßig	Der Eingriff wird einen nachweisbaren, aber keinen wertverändernden Einfluss auf das Schutzgut haben.
stark	Der Eingriff wird einen starken, wertverändernden Einfluss auf das Schutzgut haben.
vernichtend	Der Eingriff führt zur Vernichtung des Schutzgutes.

Anm.: Für Tier- und Pflanzenlebensräume ist ein Eingriff erst dann als vernichtend anzusehen, wenn er zum Erlöschen von Populationen im Naturraum führt.

4 Bestandsaufnahme und Bewertung

4.1 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der naturräumlichen Einheit „Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen“ (Nr. 81) und darin in der Untereinheit der „Nuthe-Notte-Niederung“ (Nr. 815) (Scholz, 1962). Nach dem Landschaftsprogramm Brandenburg befindet sich das Vorhabengebiet in der Mittleren Mark (MLUR, 2001).

Das Gebiet liegt 36 m über NN und weist kein Relief auf.

4.2 Schutzgut Klima/Luft

Großklimatisch gesehen zählt das Klima im Plangebiet zum Wirkungsbereich des Norddeutschen Tieflandes. Das Regionalklima ist dem stärker kontinental beeinflussten ostdeutschen Binnenklima zuzuordnen (Liedtke & Marcinek, 1995).

Die Jahresmitteltemperatur beträgt 10,4 °C und der gemittelte Jahresniederschlag liegt bei 662 mm (climate-data.org, 2024). Der Wind weht überwiegend aus westlichen bis südwestlichen Richtungen.

Das Plangebiet sowie seine unmittelbare Umgebung sind weder einem erhöhten Belastungsrisiko durch Emissionen von Gewerbegebieten noch durch verkehrsbedingten Emissionen ausgesetzt. Im Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming wird die Vorhabenfläche als Siedlungsraum ohne erhebliche bioklimatische Belastung eingestuft.

Durch die Einflüsse des unweit gelegenen Landschaftsschutzgebietes „Notte-Niederung“, den FFH-Gebieten „Prierow See“, „Umgebung Prierow See“ und „Jägersberg-Schirknitzberg“ sowie anderer klimatisch wirksamer Bereiche (geschützte Biotope, Wald, Acker) befindet sich das Plangebiet in einem Kaltluftentstehungsgebiet mit mittlerer bis hoher Kaltluftproduktivität (Teltow-Fläming, 2010).

4.3 Schutzgut Boden

Gemäß des Landschaftsrahmenplanes Teltow-Fläming (Karte 8: Boden, Teilblatt Nord) sowie der Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg handelt es sich bei der Umgebung des geplanten Standortes überwiegend um hydromorphe Gleye- und Humusgleyeböden aus Fluss- und Niederungssand (LGB, 2015; Teltow-Fläming, 2010).

Dementsprechend bilden den vorherrschenden Bodentyp im Plangebiet Gleye (Ausgangssubstrat Sand), welche durch Entwässerung nur noch reliktschen Charakter aufweisen und sich durch geringe Nährstoffvorräte und Speicherkapazität sowie niedrige natürliche Ertragsfähigkeit kennzeichnen (Teltow-Fläming, 2010). Dies wird durch die Bodenzahl 17 bzw. die Ackerzahl 15 verdeutlicht.

Der Boden der Vorhabenfläche ist durch Entwässerung vorbelastet. Zudem ist der Standort durch menschliche Vornutzung geprägt. Bei dem zu bebauenden Grundstück handelt es sich um eine ehemals als Weide genutzte Fläche.

4.4 Schutzgut Wasser

4.4.1 Grundwasser

Die Grundwasserneubildungsrate liegt auf der Fläche bei etwa 50-150 mm im Jahr.

Die Grundwasserstände liegen im Plangebiet teils bei ≤ 2 m sowie bei > 2 m bis 5 m unter Flur (Teltow-Fläming, 2010). Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände und des geringen Anteils bindiger Bodenbestandteile besteht eine hohe Grundwassergefährdung. Eine potentieller Schad- und Nährstoffeintrag durch Ackernutzung oder verkehrsbedingte Emissionen kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Durch die geringe Frequentierung des Verkehrs besteht aktuell kein Belastungsrisiko durch verkehrsbedingte Emissionen (Teltow-Fläming, 2010). Da aufgrund der geringen Gebietsgröße von etwa 1,2 ha auch nach der Bebauung nicht mit einer wesentlich höheren Verkehrsstärke zu rechnen ist, ist nicht davon auszugehen, dass sich dies durch das hier beschriebene Vorhaben verändern wird.

4.4.2 Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Südlich des Vorhabengebietes befinden sich in etwa 300 - 600 m Entfernung mehrere Stillgewässer, welche durch die Straße „Kallinchener Straße“ mit beidseitiger Wohnbebauung vom Untersuchungsgebiet getrennt sind. Im Norden befindet sich der Muckergraben, ein Fließgewässer 2. Ordnung, welches einen Ausläufer bildet, der mit einem Abstand von ca. 200 m an der Planfläche vorbeiführt. Potentielle Nähr- und Schadstoffeinträge durch angrenzende Ackernutzung können nicht ausgeschlossen werden (Teltow-Fläming, 2010). Die Vorhabenfläche befindet sich im Wassereinzugsgebiet der Dahme.

4.5 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

4.5.1 Biotopkartierung

4.5.1.1 Methodik

Die Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen wurde nach standardisierter Methodik der Biotopkartierung Brandenburg (Zimmermann et al., 2007) im Maßstab 1:1.000 und Kartierintensität B durchgeführt. Die Erfassungen erfolgten in einer Begehung am 23.05.2022. Bei der Ansprache der Biotoptypen wurde die Biotopschutzverordnung Brandenburgs (MLUV, 2006) berücksichtigt. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit den §§ 17 und 18 BbgNatSchAG sind durch die Angabe des entsprechenden Paragraphen gekennzeichnet.

In Abbildung 4 sind die Abgrenzungen der Biotope im Plangebiet dargestellt. Eine Beschreibung der Biotope ist im nachfolgenden Kapitel zu finden.

4.5.1.2 Ergebnisse

Im Untersuchungsgebiet wurden zwei geschützte Biotope vorgefunden. Dabei handelt es sich um einen Grasnelken-Rauhblattschwingel-Rasen auf 0,91 ha sowie um eine Pappel-Allee entlang des Planwegs in einem Bereich von etwa 0,04 ha (Abbildung 4).

Der Grasnelken-Raublattschwingelrasen (Biotopcode 0512121) ist vermutlich durch intensive Nutzung als Pferdeweide ohne Düngung und auf sehr armem Standort entstanden. Durch die Trittbelastung im Rahmen der Beweidung ist der Offenbodenanteil mit 20 Prozent relativ hoch. Einzelne junge (einjährige) Robinien sind randlich eingestreut. Die krautige Vegetation wird vom Raublatt-Schwingel (*Festuca brevipila*) dominiert und ist sehr artenarm ausgeprägt. Es kommen neben der Grasnelke (*Armeria maritima*, nur wenige Exemplare) zerstreut typische Arten der Sandtrockenrasen vor: Silbergras (*Corynephorus canescens*), Feld-Beifuß (*Artemisia campestris*), Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*), Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*) und Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*). Daneben treten auch Knorpellattich (*Chondrilla juncea*) und Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) in geringen Deckungen auf. Es handelt sich um ein geschütztes Biotop gem. §30 BNatSchG i.V.m. §18 BbgNatSchAG.

Die Randbereiche des Untersuchungsgebietes werden von einem umlaufenden, unbefestigten Weg (Biotopcode 12651) gebildet. Am südwestlichen Rand des Untersuchungsgebietes wurde eine Ablagerung von Gartenabfällen unter dem Biotopcode 12740 aufgenommen. Angeschnitten ist im Osten außerdem ein Kiefernforst (Biotopcode 08480) und im Norden der Planweg (Biotopcode 12612). Dieser wird von einer Allee (Biotopcode 071411) begleitet, deren südlicher Teil sich innerhalb des Untersuchungsgebietes befindet. Allelen sind gem. §17 BbgNatSchAG geschützte Biotope.



Abbildung 4: Karte der Biotop- und Nutzungstypen im Untersuchungsgebiet

4.5.2 Fauna

4.5.2.1 Brutvögel

Methodik

Die Brutvogelerfassung erfolgte in Anlehnung an Südbeck et al. (2005) im Zeitraum März bis Mitte Juni mit 6 Begehungen (tagsüber, vorzugsweise in den frühen Morgenstunden). Zudem wurde eine nächtliche Begehung im Juni zur Erfassung von Rebhuhn und Wachtel unter Zuhilfenahme von Klangattrappen durchgeführt (Tabelle 2).

Bei den Begehungen wurde das revieranzeigende Verhalten der auf der Fläche und in den angrenzenden Bereichen vorhandenen Vögel erfasst. Zudem wurde auf weitere Hinweise,

wie Nistmaterial tragende oder fütternde Altvögel geachtet, um Aussagen zum Brutgeschehen machen zu können. Die Erfassung der Brutvögel wurde zudem auf die angrenzenden Flächen im Umfeld um das Plangebiet ausdehnt, um Aussagen zu potentiellen Brutplatzverlagerungen im Zuge einer Vorhabenrealisierung machen zu können.

Tabelle 2: Begehungstermine Brutvogelerfassung

Datum	Begehungszeitraum	Witterung
27.03.2022	morgens	Wolkenlos, 3°C
17.04.2022	morgens	Wolkenlos, 1°C
08.05.2022	morgens	Heiter, 11°C
15.05.2022	morgens	Wolkenlos, 6°C
02.06.2022	morgens	Wolkenlos, 7°C
15.06.2022	morgens	Wolkenlos, 9°C
23.06.2022	nachts	Wolkenlos, 14°C

Ergebnisse

Im Rahmen der Erfassungen wurden im Betrachtungsraum 20 Brutvogelarten mit insgesamt 37 Revieren nachgewiesen. Es handelte sich hierbei um in Brandenburg häufig vorkommende Arten der Siedlungs- und Waldlebensräume. Mit Star und Trauerschnäpper wurden zwei Arten nachgewiesen, die auf der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (Ryslavy et al., 2020) als gefährdet eingestuft sind. Arten, die im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie gelistet sind, wurden nicht festgestellt.

Innerhalb des Plangebietes wurden lediglich drei Arten mit je einem Revier nachgewiesen. Diese lagen alle randlich der Pferdekoppel. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet nur einen Teillebensraum für die Arten darstellt. Es handelt sich um je ein Revier der Mönchsgrasmücke und des Zilpzalps entlang der nördlichen Straße. Die Arten nutzen dort die bestehende Baumreihe und die ruderalen Randstreifen. Ein Brutpaar des Rotkehlchens wurde in einem Reisighaufen im südlichen Teil des Plangebietes nachgewiesen. Der Großteil der Arten besiedelt die Gärten im Umfeld.

Die nachgewiesenen Brutvogelarten sind in Tabelle 3 aufgelistet. Eine Verortung der Reviere kann der Abbildung 5 entnommen werden.

Tabelle 3: Nachgewiesene Brutvogelarten mit Rote Liste Angaben sowie Anzahl der Reviere

Kürzel	Artnamen	wiss. Artname	RL BB 2019	RL D 2020	Reviere im UG	Reviere im Umfeld	Gesamt Revieranzahl
A	Amsel	<i>Turdus merula</i>				3	3
B	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>				2	2
Ba	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>				1	1
Bm	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>				3	3
E	Elster	<i>Pica pica</i>				1	1
F	Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>				2	2
Gf	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>				3	3
H	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>				3	3

Kürzel	Artname	wiss. Artname	RL BB 2019	RL D 2020	Reviere im UG	Reviere im Umfeld	Gesamt Revieranzahl	
Hr	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>				1	1	
K	Kohlmeise	<i>Parus major</i>				2	2	
Mg	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>			1	2	3	
N	Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>				1	1	
P	Pirol	<i>Oriolus oriolus</i>		V		1	1	
R	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>			1	2	3	
Rt	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>				1	1	
S	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>		3		1	1	
Sd	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>				2	2	
Ts	Trauerschnäpper	<i>Ficedula hypoleuca</i>		3		2	2	
Z	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>				1	1	
Zi	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>			1	1	1	
Artenanzahl						3	20	20
Summe der Reviere						3	35	37

Erläuterungen Tabelle 3

RL BB 2019 – Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2019 (Ryslavy et al., 2019)

RL D 2020 – Rote Liste der Brutvögel Deutschlands (Ryslavy et al., 2020)
Gefährdungskategorien V: Vorwarnliste, 3: gefährdet

Revieranzahl – Anzahl aller nachgewiesenen Reviere



Abbildung 5: Nachgewiesene Brutvogelarten (Abkürzungen siehe Tabelle 3)

4.5.2.2 Zauneidechsen

Methodik

Die Erfassung der Reptilien erfolgte im Zeitraum Mai bis September 2022 über vier Begehungen bei geeigneten Witterungsbedingungen (siehe Tabelle 4). Für die Zauneidechse gibt Blanke (2010) an, dass bei Erfassungen Temperaturen bis 15 °C, ein sonniger Himmel und bei Temperaturen darüber eine zunehmende Bewölkung günstig sind. Des Weiteren sind Zauneidechsen im zeitigen Frühjahr sowie im Herbst vor allem während der wärmsten Stunden des Tages aktiv. Während der Begehungen wurden innerhalb des Untersuchungsgebiets alle relevanten Strukturen, wie z. B. Saumstrukturen, Totholzhaufen oder Offenbereiche nach der Zauneidechse abgesucht.

Nachweise werden mittels GPS-Gerät aufgenommen und zur Auswertung in ein Geoinformationssystem übertragen.

Tabelle 4: Begehungstermine Zauneidechse

Begehung	Datum	Witterung
1. Begehung	23.05.2022	19 °C, Schleierwolken, 3 Bft
2. Begehung	14.06.2022	18 °C, 6/8 Bewölkung, 3 Bft
3. Begehung	01.07.2022	20 °C, 4/8 Bewölkung, 3 Bft
4. Begehung	01.09.2022	18 °C, 7/8 Bewölkung, 2 Bft

Bft - Windstärke nach Beaufort

Ergebnisse

Im Untersuchungsgebiet wurden keine Zauneidechsen gefunden.

4.5.2.3 Habitatbäume

Methodik

Die Bäume im Untersuchungsgebiet wurden am 24.02.2022 tagsüber (Witterung: 8 °C, 8/8 Wolken, 2-3 Bft) kartiert. Hierbei wurden unter Zuhilfenahme eines Fernglases und einer starken Lampe die Bäume auf für Fledermäuse und Vögel nutzbare Strukturen wie z. B. Höhlungen oder Risse abgesucht.

Alle Bäume mit geeigneten Strukturen werden als Habitatbäume punktgenau mittels GPS in eine GIS-Software auf einem Tabletcomputer eingetragen. Dabei werden neben der erfassten Struktur auch das Potential für die Artengruppen sowie Quartiertyp und -höhe und ggfs. Nachweise vermerkt. Strukturen bis 2 m Höhe werden mit einem Endoskop näher untersucht.

Ergebnisse

Im untersuchten Gebiet wurden keine Habitatbäume gefunden. Eine nach § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG geschütztes Biotop ist die straßenbegleitende Baumreihe am Planweg als Teil einer geschützten Allee, welche aus jungen Pappeln besteht (siehe Abbildung 6).

4.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die Analyse und Bewertung des Landschaftsbildes wird auf Grundlage der Kriterien Vielfalt, Eigenart, Naturnähe und Erholungseignung durchgeführt.

Beschreibung des Gebietes

Nördlich des geplanten Eingriffsbereichs führt eine wenig befahrene Straße (Planweg) entlang, welche im Wesentlichen von land- und forstwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren wird und beidseitig von einer geschützten Pappelallee eingesäumt ist. Auf der nördlich Seite der Straße befinden sich Äcker. Östlich des Vorhabengebiets erstreckt sich ein kleiner Kiefernforst, südöstlich davon sind einzelne Robinien vorzufinden. Im Westen und Süden grenzen bebaute Grundstücke mit dörflicher Struktur (Wohngebäude, Nebengebäude, Scheunen, Hausgärten) an das Plangebiet an. Das Gebiet ist daher als infrastrukturell erschlossen einzustufen. Auch wenn die Vorhabenfläche im südlichen und westlichen Teil an einen Siedlungsbereich anschließt, befindet sie sich in einer durch Wald, Felder und Weidekoppeln landwirtschaftlich und ländlich geprägten Umgebung. Laut Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming (2010) ist der Landschaftsbildtyp der Gemeinde Schöneiche als „Regionstypisches Dorf“ mit sehr hoher Erlebniswirksamkeit gekennzeichnet. In der dritten Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zossen (2023) wird darauf verwiesen, dass mit der Bebauung die Erweiterung von Angebotsflächen sowie die Abrundung bzw. die Vervollständigung des dörflichen Charakters erreicht werden und somit die Zielsetzung der bedarfsgerechten Neuentwicklung von beispielsweise Wohnsiedlungen, wie das hier entstehende **dörfliche Wohngebiet**, erfüllt werden.

Die **Strukturvielfalt** der offenlandgeprägten Räume des Landschaftsbildtyps der unmittelbaren Region sind im Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming (2010) als „strukturreich, eben“ gekennzeichnet. Auf dem Grundstück selbst kann die Strukturvielfalt jedoch als gering beschrieben werden. Im Norden der Fläche entlang des Planwegs befindet sich eine nach §17 BbgNatSchAG geschützte Allee, von welcher drei Einzelbäume für das Vorhaben gefällt werden sollen. Der Kiefernforst östlich bleibt vom Vorhaben unangetastet. Ebenso wenig sind die Robinien, welche sich südöstlich des Gebiets befinden, betroffen. Insgesamt ist festzustellen, dass die Diversität im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen gering ausgeprägt ist und die vorhandenen Strukturen (insb. Gehölze) bestehen bleiben. Die Fläche selbst und die nähere Umgebung weisen kein Relief auf.

Der **Erlebniswert** der Landschaft ist im Siedlungsbereich Schöneiche aufgrund der Ausweisung als regionstypisches Dorf sehr hoch. Auch die Bereiche am Rande der Ortschaft, eine ebene strukturreiche Offenlandschaft, wird mit einer hohen bis sehr hohen Erlebniswirksamkeit eingestuft (Teltow-Fläming, 2010, Karte 15). Innerhalb des Eingriffsbereichs wird die Erlebniswirksamkeit durch die momentan private Nutzung des Vorhabengebietes als Koppel (Einzäunung, eingeschränkte Betretbarkeit) als gering eingeschätzt.

Bezüglich der **Naturnähe** handelt es sich bei dem Grundstück um einen Standort, welcher momentan privat als Pferdekoppel genutzt wird (Abbildung 8). Es ist anzunehmen, dass sich der hier befindliche Grasnelken-Raublattschwingelrasen (Biotopcode 0512121), ein nach §30 BNatSchG geschütztes Biotop, durch die intensive Nutzung als Koppel auf diesem ohne Düngung sehr nährstoffarmen Standort etablieren konnte. Es handelt sich demnach um ein kulturlandschaftliches Element mit mäßiger Naturnähe. Bis auf einige geschützte Pflanzenarten und ggf. damit verbundenen Insektenvorkommen, bietet das Gebiet wenig Lebensraum für Tiere.

Gesamtwertbildung

Das Vorhabengebiet ist durch seinen Standort weder übermäßigen Schadstoff- noch Lärmemissionen ausgesetzt. Die Erlebniswirksamkeit der Umgebung ist als hoch anzusehen. Der Eingriffsbereich wird aufgrund der verhältnismäßig geringen Größe der Fläche und der homogenen Ausprägung sowie der Einzäunung als nicht essentiell für den Landschaftsraum und dessen Erlebniswirksamkeit eingestuft. Es ist anzumerken, dass sich unweit des Plangebiets Standorte befinden, welche als öffentlich zugängliche Erholungsgebiete genutzt werden können.

5 Auswirkung des geplanten Eingriffs

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben und bewertet. Die vorgesehenen Eingriffe werden getrennt nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen erläutert.

Baubedingte Wirkungen sind zeitlich auf das Baugeschehen begrenzt. Sie treten direkt auf den Baustellen, den Baustelleneinrichtungsflächen und Zuwegungen sowie im unmittelbaren Umkreis des Baugeschehens auf. Indirekte baubedingte Wirkungen sind weitreichender und können sich über den Luft- bzw. Wasserweg ausbreiten.

Die baubedingten Wirkungen hängen stark von der jeweils eingesetzten Technik ab und setzen sich zusammen aus:

- Emissionen und/oder Immissionen von Lärm und Licht, Stäuben und Schadstoffen über Luft bzw. Wasser, Erschütterungen sowie optische Störungen,
- Inanspruchnahme von Flächen für die Baustelleneinrichtung (z. B. Materiallagerplätze, Abstellflächen) einschließlich der erforderlichen Zufahrten, Rangier- und Stellflächen für Baumaschinen, Baufahrzeuge und private Kfz, sowie
- die daraus resultierenden Bodenverdichtungen und Beeinträchtigung der Vegetation.

Anlagebedingte Wirkungen sind dauerhaft. Sie entstehen durch die Versiegelung und Überbauung von Flächen. Entsprechend den Angaben des Bebauungsplans wird von einer Gesamtversiegelung von 5.400 m² ausgegangen. Dies setzt sich aus der Versiegelung für die Verkehrsanlagen (1.400 m²) und der Versiegelung innerhalb der Baugrundstücke (4.000 m²) zusammen.

Die anlagebedingten Wirkungen setzen sich zusammen aus:

- Verlust der Funktionsfähigkeit des Bodens,
- Verlust der Versickerungsfähigkeit,
- Umwandlung der Nutzungsart der Flächen, somit Habitatverlust für die darauf befindliche Flora und die davon abhängige Fauna,
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der normalen, zweckdienlichen Nutzung der Flächen eines Wohngebietes aus. Dies hat optische Störungen durch Anwesenheit von Fahrzeugen und Menschen sowie die davon ausgehenden Wirkungen auf Lebensräume und Arten zur Folge. Weitere Störungen können z. B. durch Lärm- und Lichtimmissionen, Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Schadstoffeintrag (z. B. durch Heizungen und Fahrzeugverkehr) sowie die Verkehrsnutzung auftreten. Hauptsächlich wird es nur auf den Grundstücken und den öffentlichen Straßen im Umfeld geben. Wesentliche Auswirkungen auf das weitere Umfeld bzw. die freie Landschaft sind nicht quantifizierbar.

5.1 Schutzgut Klima und Luft

Lokalklimatisch wird sich die Anlage der Garten- und Verkehrsflächen sowie der Bebauung nur gering auswirken. Durch den zukünftig höheren Versiegelungsgrad wird es zu einer kleinflächigen Aufwärmung kommen. Eine über das direkte Umfeld hinausgehende Wirkung

ist jedoch nicht zu erwarten. Temporär sind während des Baubetriebes lufthygienische Belastungen in geringem Umfang zu erwarten (Emissionen, Immissionen). Unter Berücksichtigung der geringen Größe des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass das Schutzgut Klima/Luft nicht in planungsrelevantem Ausmaß betroffen ist.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut **Klima/Luft** werden als temporär bzw. gering eingestuft.

5.2 Schutzgut Boden

Durch die Versiegelung werden 5.400 m² Boden dauerhaft versiegelt.

Die Bodenfunktionen und insbesondere die Nutzbarkeit als Habitat gehen dabei vollständig verloren. Im Rahmen der Baustelleneinrichtung und des Baustellenbetriebes kann es auf zusätzlichen Flächen zu Bodenverdichtungen kommen.

Das Schutzgut **Boden** wird **auf 5.400 m² stark beeinträchtigt**.

5.3 Schutzgut Wasser

Durch die Neuversiegelung wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens auf einer Fläche von 5.400 m² gänzlich unterbunden (Vollversiegelung).

Da eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort möglich und im Sinne der Eingriffsminderung durchzuführen ist, bleibt die Grundwasserneubildungsrate im Eingriffsraum unbeeinflusst.

Während der Baumaßnahmen kann es zu Einträgen von Kraft- und Schmierstoffen kommen (potentielle Gefährdung). Um potentielle Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden, sind die Arbeiten nach dem Stand der Technik durchzuführen. Dabei sind u. a. folgende Standards einzuhalten: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall und Richtlinien für die umweltverträgliche Anwendung von industriellen Nebenprodukten und Recycling-Baustoffen im Straßenbau (RuA - StB 01).

Oberflächengewässer werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Das **Schutzgut Wasser** ist bei Einhaltung der technischen Vorgaben durch das Vorhaben **nicht betroffen**.

5.4 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

5.4.1 Flora/Biotope

Durch die Versiegelung und Überbauung von Flächen wird es mit Ausnahme der Straße, des Kiefernforstes und dem überwiegenden Teil der Allee zu vollständigen Verlusten aller Biotope kommen. Dabei handelt es sich überwiegend um unterschiedliche Ausprägungen von Grünland.

Es sind 11.120 m² des Plangebiets durch das geplante Bauvorhaben betroffen. Bei 5.400 m² kommt es zu einer Neuversiegelung durch Überbauung (Gebäude, Verkehrsflächen).

Tabelle 5: Verlust von Biotoptypen

Biotoptype	Bezeichnung	Anzahl	Fläche [m²]	Verlust [m²]
0512121	Grasnelken-Rauhblattschwengel-Rasen (§)	1	9.126	9.126
071411	Pappel-Allee (§§)	1	400	54*
08480	Kiefernforst	1	497	0
12651	Unbefestigter Weg	1	1.279	1.279
12740	Lagerflächen	1	164	164
12612	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken	1	465	0
Summe		6	11.931	10.623

*bzw. 3 Bäume

Bei den Biotopen handelt es sich teilweise um Biotope mit einer hohen Wertigkeit (geschützte Biotope gem. BNatSchG i.V.m. BbgNatSchAG). Die Eingriffsintensität für das **Schutzgut Biotope** ist, bedingt durch die Überformung der Biotope, auf 10.623 m² als **stark** anzusehen.

5.4.2 Fauna

Ein Vorkommen der **Zauneidechse** wurde nicht festgestellt.

Für **Fledermäuse** konnten keine potentiell geeigneten Quartierstrukturen innerhalb des Untersuchungsgebiets (UG) festgestellt werden. Ein Verlust von Fledermausquartieren ist damit ausgeschlossen.

Für die **Brutvögel** konnten im Vorhabengebiet drei Brutplätze nachgewiesen werden (jeweils ein Revier von Zilpzalp, Mönchsgrasmücke und Rotkehlchen). Diese befinden sich am Rand des Vorhabengebietes, welches demnach nur einen Teillebensraum dieser drei Arten darstellt. Bei Umsetzung des B-Plans wird es für die drei Arten zu kleinräumigen Revierverschiebungen kommen. Eine Revieraufgabe wird durch die umliegenden Strukturen mit ausreichend Ausweichmöglichkeiten sowie dem Entstehen von Gärten mit entsprechenden Strukturen (Bäumen, Sträuchern, Grünflächen) nicht erwartet.

In Folge der Überbauung und Versiegelung gehen Nahrungshabitate für Vögel verloren. Die davon betroffenen Arten können jedoch auf angrenzenden Flächen und die nähere Umgebung ausweichen bzw. die entstehenden Gärten und Grünflächen weiterhin zur Nahrungssuche nutzen, weshalb ein Verlust an Nahrungshabitaten nicht als relevant für den Fortbestand der lokalen Populationen anzusehen ist. Während der Bauzeit sind Störungen durch die Bautätigkeiten zu erwarten (visuelle und akustische Störungen, Baumfällungen). Die Störungsintensität ist abhängig von der Durchführungszeit.

Die Artengruppen der **Reptilien** und **Fledermäuse** sind von dem Vorhaben **nicht betroffen**. Das Vorhaben hat für die **Brutvögel nur geringe Auswirkungen**.

5.5 Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild wird durch das Bauvorhaben nur geringfügig verändert. Da es sich um eine relativ kleine Fläche handelt, welche an eine bereits bestehende Siedlung anschließt, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut als **gering** einzuschätzen. Auch der Erhalt der

Kiefernreihe östlich des Grundstücks sowie die Bewahrung der meisten Alleebäume (bis auf drei Bäume) nördlich reduziert den Grad der Veränderung des Landschaftsbildes.

Betriebsbedingte akustische und optische Störungen durch die Nutzung der Fläche als Wohngebiet sind als **gering** einzustufen. Hierbei ist vor allem mit Lärmbeeinträchtigungen und optischen Störungen durch Fahrzeuge oder die Anwesenheit von Menschen auszugehen. Die Funktion für Erholungssuchende verschlechtert sich aufgrund der geringen Gebietsgröße nur geringfügig. Das Gebiet selbst dient zudem der Erholung der dort Wohnenden.

Das Schutzgut Landschaftsbild ist von dem Vorhaben **gering betroffen**.

5.6 Übersicht der Konflikte

Die durch das Bauvorhaben stattfindenden Eingriffe lassen sich wie folgt als Konflikte K1 bis K5 zusammenfassen.

Tabelle 6: Konflikte

Konflikt-Nr.	betroffenes Schutzgut	Beschreibung des Konfliktes
K1	Boden	dauerhafte Versiegelung von 5.400 m ² Boden
K2	Arten und Lebensgemeinschaften	Verlust von gesetzlich geschützten Biotopen auf 9.180 m ²
K3	Arten und Lebensgemeinschaften	Verlust von drei Alleebäumen
K4	Arten und Lebensgemeinschaften	Potentielle Tötung und Störung von Brutvögeln und Fledermäusen während der Baumaßnahmen
K5	Landschaftsbild und Erholung	geringe Beeinträchtigungen durch die Bebauung

6 Eingriffsminderung und Kompensation

Das Ziel der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist es, aus landschaftspflegerischer Sicht geeignete Maßnahmen im Rahmen der Planung festzulegen, die zu einer Reduzierung der Eingriffsfolgen beitragen.

Den Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen kommt bei der Kompensation von Beeinträchtigungen, die durch die Planung hervorgerufen werden, eine besondere Bedeutung zu. Die Einschätzung und Bilanzierung der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt sowohl qualitativ (verbal-argumentativ) als auch quantitativ (Ermitteln des flächenmäßigen Kompensationsumfanges).

Die Maßnahmen werden in Vermeidung (V), Minderung (M), Ausgleich (A) und Ersatz (E) untergliedert.

6.1 Klima und Luft

Vermeidung (V) und Minderung (M)

- M1** Um lufthygienische Belastungen während des Baubetriebes zu minimieren, müssen der Einsatz und die Nutzung von Baumaschinen nach dem gültigen Stand der Technik erfolgen.
- V2** Um zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden, ist ein sorgfältiger Umgang mit potentiellen Schadstoffen (Kraftstoffe, Öle, u. ä.) während der Bauphase sicherzustellen.

6.2 Boden

Vermeidung (V) und Minderung (M)

- M2** Um Belastungen des Bodens während des Baubetriebes zu minimieren, müssen der Einsatz und die Nutzung von Baumaschinen nach dem gültigen Stand der Technik erfolgen.
- V3** Um zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden, ist ein sorgfältiger Umgang mit potentiellen Schadstoffen (Kraftstoffe, Öle, u. ä.) während der Bauphase sicherzustellen.
- V4** Um unnötige Eingriffe in den Bodenhaushalt zu vermeiden, soll keine zusätzliche Versiegelung für Zufahrten und Lagerplätze während der Bauphase stattfinden.
- V5** Um ein standortgerechtes Bodengefüge zu erhalten bzw. wiederherzustellen, ist eventueller Oberbodenabtrag zwischen zu lagern, vor Verdichtung und Verunreinigung zu schützen und möglichst am Standort wieder einzubauen.

Ausgleich (A) und Ersatz (E)

Mit Umsetzung des B-Plans wird es zu einer Neuversiegelung von 5.400 m² kommen. Als Kompensation wird die Maßnahme A1 „Entwicklung von Sandtrockenrasen im Naturraum“ herangezogen. Nach der HVE können Bodenversiegelung durch Umwandlung von Acker in

Extensivgrünland mit Faktor 2,0 kompensiert werden (MLUV, 2009, S. 34). Auch die Maßnahme A2 „Pflanzung von Alleebäumen zur Erweiterung einer Allee im Naturraum“ kann auf die Versiegelung angerechnet werden.

A1 Entwicklung von Sandtrockenrasen im Naturraum

A1 Der Ausgleich für den geschützten Sandtrockenrasen kann multifunktional auch für die Versiegelung des Bodens angerechnet werden. Die genaue Maßnahmenbeschreibung ist im Kapitel 6.4.1 zu finden.

A2 Pflanzung von Alleebäumen zur Erweiterung einer Allee im Naturraum

A2 Die Ausgleichspflanzungen für die Alleebäume kann multifunktional auch für die Versiegelung des Bodens angerechnet werden. Die genaue Maßnahmenbeschreibung ist im Kapitel 6.4.1 zu finden.

6.3 Wasser

Vermeidung (V) und Minderung (M)

M3 Um Schadstoffemissionen während des Baubetriebes zu minimieren, müssen der Einsatz und die Nutzung von Baumaschinen nach dem gültigen Stand der Technik erfolgen.

V6 Um zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden, ist ein sorgfältiger Umgang mit potentiellen Schadstoffen (Kraftstoffe, Öle, u. ä.) während der Bauphase sicherzustellen.

V7 Um unnötige Eingriffe in den Wasserhaushalt zu vermeiden, soll keine zusätzliche Versiegelung für Zufahrten und Lagerplätze während der Bauphase stattfinden.

V8 Um den natürlichen Wasserkreislauf und die Grundwasserneubildungsrate zu erhalten, ist die Versickerung des Niederschlagswassers im B-Plan-Gebiet sicherzustellen.

6.4 Arten und Lebensgemeinschaften

6.4.1 Flora/ Biotop

Vermeidung (V)

V9 Zum Erhalt der Biotopstruktur und dem Schutz vor Eingriffen sollen die Gehölzstrukturen östlich und südöstlich sowie der größte Teil der Pappelallee im Norden des Untersuchungsgebiets entlang des Planwegs erhalten bleiben. Während der Bauphase sind die Bäume sowie der Wurzelbereich zu schützen.

Ausgleich (A) und Ersatz (E)

Die Kompensation des Biotopverlustes gliedert sich in den Ersatz von:

- Grasnelken-Rauhblattschwengel-Rasen (geschütztes Biotop)
- Pappelallee (geschütztes Biotop)

A1 Entwicklung von Sandtrockenrasen im Naturraum

Der gesetzlich geschützte Grasnelken-Rauhblattschwengel-Rasen wird auf 9.126 m² zerstört. Der Verlust wird durch die Anlage eines Sandtrockenrasens im Naturraum auf 9.700 m² ausgeglichen. Die Fläche wird aktuell ackerbaulich genutzt. Vorbereitend auf den Ausgleich wird eine Aushagerung des Bodens durchgeführt. Ferner erfolgt eine Bodenvorbereitung durch Pflügen und Eggen. Aufgrund ihrer Biologie ist eine Eigenetablierung der Magerrasenarten nicht zu erwarten, weswegen eine aktive Aussaat nötig ist. Die Maßnahmenumsetzung kann durch zwei Varianten erfolgen, entweder durch Mahdgutübertragung oder Ansaat. Es ist auf die Verwendung von regionalen Saatgut zu achten. Unabhängig von der Herstellungsvariante werden Pflegemaßnahmen für die Kompensationsfläche durchgeführt. Hierzu gehören eine jährliche und der anschließende Abtransport des Mahdguts. Ein Mahddurchgang kann potentiell durch Schafbeweidung ersetzt werden. Des Weiteren wird die Etablierung der Zielarten und des gewünschten Biotoptyps im Rahmen eines Monitorings überprüft. Sollte das Maßnahmenziel nicht erreicht werden, werden geeignete Maßnahmen vorgeschlagen. Die Maßnahmendauer beträgt insgesamt 25 Jahre. Die genaue Beschreibung ist dem Maßnahmenblatt im Anhang (Tabelle 11) zu entnehmen.

Kostenschätzung: 6 € / m², inklusive Entwicklungspflege

$$6 \text{ €} * 9.700 \text{ m}^2 = \mathbf{58.200 \text{ €}}$$

A2 Pflanzung von Alleebäumen zur Erweiterung einer Allee im Naturraum

Von der nach § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG geschützten Allee sollen insgesamt drei Bäume gefällt werden, um die Planstraße mit zwei Ein- und Ausfahrten an den Planweg anzubinden. Der Verlust der zu fällenden Bäume ist zwingend in Form von Alleebäumen zu ersetzen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wurde nach dem Handbuch für die Landschaftspflegerische Begleitplanung bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg (HB LBP), Teil II Arbeitshilfen kalkuliert (MIR, 2009). Die Summe der zu pflanzenden Bäume errechnet sich aus dem Stammumfang und der Vitalitätsstufe der zu fällenden Bäume bezogen auf die Baumschulgröße der zu pflanzenden Bäume.

Die Vitalität der zu fällenden Bäume ist mit Stufe 1 (Schädigungsgrad 11-25%) als leicht geschädigt zu bewerten. Gerundet liegt der Stammumfang von zwei Bäumen bei etwa 60 cm und von einem bei etwa 50 cm. Die Baumschulgröße der zu pflanzenden Bäume hängt stark von der Verfügbarkeit ab. Von vier im HB LBP aufgeführte Größenkategorien (12 - 14 cm, 14 - 16 cm, 16 - 18 cm, 18 - 20 cm) wurde sich aufgrund der besseren Anrechenbarkeit als multifunktionaler Ausgleich auch für die Versiegelung für eine Größe von 16 - 18 cm entschieden. Bei einer solchen Baumschulengröße der zu pflanzenden Bäume müssen demzufolge jeweils vier bzw. drei Bäume als Ausgleichsmaßnahme angepflanzt werden. Nach dieser Berechnung sind insgesamt 11 Bäume (gebietsheimische Laubbäume) neu zu pflanzen (Tabelle 7). Weicht die Baumschulgröße ab, muss die hier angewandte Berechnung und somit die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angepasst werden.

Tabelle 7: Baumfällungen und Kompensation (Berechnung nach HB LBP Teil II Arbeitshilfen)

Nr.	Baumart	Stammdurchmesser [m]	Vitalität	Anzahl zu pflanzender Bäume (bei einer Baumschulengröße von 16 – 18 cm)
1	<i>Populus × canadensis</i> (Hybridpappel)	~ 0,6	1	4

Nr.	Baumart	Stammdurchmesser [m]	Vitalität	Anzahl zu pflanzender Bäume (bei einer Baumschulengröße von 16 – 18 cm)
2	<i>Populus × canadensis</i> (Hybridpappel)	~ 0,6	1	4
3	<i>Populus × canadensis</i> (Hybridpappel)	~ 0,5	1	3
Summe der zu pflanzenden Bäume				11

Die Baumpflanzungen erfolgen entlang des Feldweges im Norden des Eingriffsbereichs. Es wird empfohlen Stiel-Eichen (*Quercus robur*) und/oder Winter-Linden (*Tilia cordata*) zu pflanzen. Sollten diese Arten nicht in gewünschter Menge und/oder Pflanzqualität verfügbar sein, kann auch auf andere Baumschulgrößen und Baumarten (unter Anpassung der Anzahl) zurückgegriffen werden. Alle neugepflanzten Bäume müssen mit Stammschutz, Dreibein und Gießring versehen werden. In den ersten fünf Jahren gilt eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, die mit regelmäßiger Wasserversorgung verbunden ist. Sollten Ausfälle von Bäumen erfolgen, werden diese ersetzt. Ab dem sechsten Jahr beginnt schließlich die Unterhaltungspflege. Die genaue Beschreibung und die konkrete Verortung ist dem Maßnahmenblatt im Anhang (Tabelle 12/Tabelle 11) zu entnehmen.

Für die Fällung der Bäume ist eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen (Antrag auf eine Maßnahme im Alleenbestand, welche nach Abs. 1 BbgNatSchAG eine geschützte Allee darstellt).

Kostenschätzung: 470 € / Baum, inklusive Lieferung, Pflanzung sowie Fertigstellungs- und Entwicklungspflege

470 € * 11 Bäume = 5.170 €

6.4.2 Fauna

Vermeidung (V)

V10 Um Individualverluste von Brutvögeln zu vermeiden, soll die Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar geschehen (außerhalb der Brutzeit).

V11 Die Beleuchtung sowohl während der Bauzeit als auch die dauerhafte Beleuchtungsanlage sind so zu gestalten, dass nur der notwendige Raum ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung über die Horizontallinie himmelwärts oder umliegender Flächen, insbesondere der angrenzenden freien Landschaft, ist zu vermeiden. Die Maßnahme dient der Vermeidung von Störungen lichtsensibler Tierarten. Bei der Planung und Installation der dauerhaften Beleuchtung sind folgende Punkte zu beachten: nur Einsatz von voll abgeschirmten nach unten gerichteten Leuchten, möglichst geringe Blauanteile im Licht (z. B. nur warmweißes Licht bis max. 3000 Kelvin nutzen), exakte horizontale Montage der Leuchten, Verwendung von Leuchten mit planem Abdeckglas, bei denen das Leuchtmittel nicht nach unten aus dem Gehäuse herausragt. Generell ist der Grundsatz zu berücksichtigen, die Beleuchtung auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Hierbei kommen auch bedarfsgesteuerte (Bewegungsmelder) Leuchten oder die nächtliche Abschaltung ab einer gewissen Uhrzeit (22/23 Uhr) infrage. (Krop-Benesch, 2023; licht.de, 2020)

6.5 Landschaftsbild und Erholung

Ausgleich (A)

- A2** Die Ausgleichspflanzungen für die Alleebäume kann multifunktional auch für die geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbilds angerechnet werden.

6.6 Übersicht der Kompensation

Tabelle 8: Übersicht über die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Vermeidungs-, Minderungs-, Kompensationsmaßnahmen	Schutzgut/Begründung der Maßnahme	Kosten-schätzung
M1, M2, M3 Der Einsatz und die Nutzung von Baumaschinen müssen nach dem gültigen Stand der Technik erfolgen.	Klima & Luft / Boden / Wasser Minimierung von Lärm- und Schadstoffemissionen.	-
V2, V3, V6 Es ist ein sorgfältiger Umgang mit potentiellen Schadstoffen (Kraftstoffe, Öle u. ä.) während der Bauphase sicherzustellen.	Klima & Luft / Boden / Wasser Vermeidung zusätzlicher Eingriffe in den Naturhaushalt.	-
V4, V7 Es soll keine zusätzliche Versiegelung für Zufahrten und Lagerplätze während der Bauphase stattfinden.	Boden / Wasser Vermeidung zusätzlicher Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt.	-
V5 Oberbodenabtrag soll zwischengelagert, vor Verdichtung und Verunreinigung geschützt und möglichst am Standort wieder eingebaut werden.	Boden Erhalt der Bodenstruktur	-
V8 Die Versickerung des Niederschlagswassers ist auf dem Grundstück sicherzustellen.	Wasser Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs und der Grundwasserneubildungsrate	-
V9 Habitatrelevanter Gehölzbestand östlich des Vorhabensgebietes bleibt gänzlich und Baumallee nördlich größtenteils erhalten.	Arten und Lebensgemeinschaften Erhalt der Biotopstruktur, Schutz vor Eingriffen	-
V10 Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar (außerhalb der Brutzeit).	Arten und Lebensgemeinschaften Vermeidung von Individuenverlusten und Störungen der Avifauna	-
A1 Entwicklung von Sandtrockenrasen Anlage eines Sandtrockenrasens im Naturraum.	Boden / Arten und Lebensgemeinschaften Ausgleich für Versiegelung Ausgleich für geschütztes Biotop Grasnelken-Rauhblattschwengel-Rasen	58.200 €

Vermeidungs-, Minderungs-, Kompensationsmaßnahmen	Schutzgut/Begründung der Maßnahme	Kosten- schätzung
A2 Alleebaumpflanzungen Pflanzung von 11 Alleebäumen innerhalb einer Baumreihe im Naturraum.	Arten und Lebensgemeinschaften / Bo- den / Landschaftsbild Ersatz für Bäume innerhalb einer ge- schützten Allee Ausgleich für Versiegelung Ausgleich der geringen Beeinträchti- gung durch den B-Plan	5.170 €
Kostenschätzung der Kompensation		63.370 €

7 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes wurden in Kapitel 5 ermittelt. Anhand der Ausprägung und Beeinträchtigung wurden Kompensationsmaßnahmen geplant (siehe Tabelle 9). Dazu wurden sowohl die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) als auch das „Handbuch für die Landschaftspflegerische Begleitplanung bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg“ für die Konzeption der Kompensationsmaßnahmen herangezogen (MIR, 2009; MLUV, 2009).

Der Eingriff in den Boden durch die Versiegelung kann durch die Entwicklung von Sandtrockenrasen auf insgesamt rd. 9.700 m² (A1) sowie durch die Erweiterung einer Allee (A2) kompensiert werden. Mit der Entwicklung des Sandtrockenrasens im Naturraum kann ebenso der Verlust des nach BNatSchG geschützten Biotops Grasnelken-Rauhblattschwingel-Rasen ausgeglichen werden. Der Ausgleich ist demnach multifunktionell.

Die für das Bauvorhaben notwendige Fällung von drei Pappeln, welche Teil einer nach BNatSchG geschützten Allee darstellen, können durch die Pflanzung von mindestens 11 einheimischen Laubbäumen als Erweiterung der bestehenden Allee ersetzt werden. Voraussetzung ist hierbei, dass die zuständige Naturschutzbehörde eine naturschutzrechtliche Befreiungsvoraussetzung nach § 67 Absatz 1 BNatSchG erteilt. Die Baumpflanzungen sind auch als Ausgleich für die Bodenversiegelung und das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung anrechenbar (multifunktionaler Ausgleich).

Die Tötung und Störung von Brutvögeln kann durch eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit vermieden bzw. eingeschränkt werden (V10).

Die Eingriffe können durch die geplanten Maßnahmen kompensiert werden.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Eingriffe und die jeweiligen Kompensationsmaßnahmen aufgeführt und bilanziert.

Tabelle 9: Bilanzierung von Eingriff und Kompensation

Eingriff				Vermeidung, Minderung, Ausgleich oder Ersatz		
Konflikt Nr.	Schutzgut	Beschreibung des Eingriffes	Umfang	Maßnahme	Umfang	Bilanz
K1	Boden	Versiegelung	Vollversiegelung 5.400 m ²	A1 Entwicklung von Sandtrockenra- sen im Naturraum (Faktor 2,0)	9.700 m ²	ausgleichbar
				A2 Pflanzung von Alleebäumen zur Erweiterung einer Allee im Natur- raum	550 m ²	
K2	Arten und Lebens- gemeinschaften	Verlust von geschütztem Offen- landbiotop	9.126 m ²	A1 Entwicklung von Sandtrockenra- sen im Naturraum	9.700 m ²	ausgleichbar
K3	Arten und Lebens- gemeinschaften	Verlust von Alleebäumen	3 Bäume einer ge- schützten Allee	A2 Pflanzung von Alleebäumen zur Erweiterung einer Allee im Natur- raum	11 Stück	ausgleichbar
K4	Arten und Lebens- gemeinschaften	Tötung und Störung von Brutvö- geln während der Baumaßnahmen		V10 Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar (außerhalb der Brut- zeit)		vermeidbar
K5	Landschaftsbild und Erholung	geringe Beeinträchtigung durch die Bebauung		A2 Pflanzung von einzelnen Allee- bäumen (innerhalb einer Baum- reihe) im Naturraum		ausgleichbar

8 Artenschutzrechtliche Prüfung

8.1 Wirkfaktoren

Nachfolgend werden diejenigen Wirkfaktoren aufgeführt, die Beeinträchtigungen und Störungen der europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können. Die vom Vorhaben ausgehenden Projektwirkungen lassen sich differenzieren in:

- baubedingte Wirkungen (vorübergehend)
- anlagenbedingte Wirkungen (dauerhaft)
- betriebsbedingte Wirkungen (dauerhaft wiederkehrend).

Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkfaktoren sind zeitlich auf das Baugeschehen begrenzt und stellen hier in erster Linie Lärmbeeinträchtigungen, Erschütterungen und optische Störungen dar. Ein weiterer, baubedingter Wirkfaktor ist die Inanspruchnahme von Flächen durch Baufahrzeuge und das Ablegen von Baumaterial (Baueinrichtungsflächen). Es besteht außerdem die Gefahr der Tötung und/oder Verletzung von Tieren durch die Bautätigkeit.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Die anlagebedingten Wirkungen des Vorhabens sind dauerhaft. Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust von Habitaten und der darauf befindlichen Flora und Fauna.

Durch das Vorhaben sind keine Lebensräume oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie betroffen.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Wirkfaktoren resultieren aus der zweckdienlichen Nutzung der Fläche als Wohngebiet. Hiermit sind vor allem Lärmbeeinträchtigungen, optische Störungen durch Anwesenheit von Fahrzeugen und Menschen und die Gefahr der Tötung von Tieren durch die Verkehrsnutzung (z. B. Gefährdung von Vögeln durch Kollisionen, Tötung von Tieren, welche die Verkehrsflächen queren) verbunden.

8.2 Relevanzprüfung und Konfliktbetrachtung

In der Relevanzprüfung werden zunächst die europarechtlich geschützten Arten selektiert (Abschichtung), für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch das Vorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen.

Das Ergebnis der Relevanzprüfung ist in tabellarischer Form im Anhang dargelegt.

Dies sind Arten,

- die im Land Brandenburg gemäß aktueller Roter Liste ausgestorben oder verschollen sind,
- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,

- deren Lebensräume / Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z.B. Hochmoore, Meere) und
- deren Empfindlichkeit gegenüber den vorhabensbedingten Wirkungen so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen / Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Auf Grund der Biotopausstattung und den durchgeführten Untersuchungen ist mit dem Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen zu rechnen. Im Planungsraum wurden drei Vogelarten (Mönschgrasmücke, Zilpzalp & Rotkelchen) mit je einem Revier festgestellt. Diese lagen alle randlich der Freifläche und es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet nur einen Teillebensraum darstellt. Für Fledermäuse wurden lediglich außerhalb des Untersuchungsgebiets liegende Bäume (Robinien südöstlich des Plangebiets) mit potentiell nutzbaren Strukturen gefunden. Für die Zauneidechse wurde die Vorhabenfläche als ungeeignet eingestuft.

Prognose und Bewertung des Verbotes zum Fang, zur Verletzung oder Tötung von Tieren gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG:

Durch die Entfernung der Alleebäume kann es zur Beeinträchtigung von **Brutvögeln** kommen. Eine Verletzung oder Tötung von Brutvögeln kann durch die Maßnahme V10 (Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln) ausgeschlossen werden. Der Verbotsstatbestand der Tötung ist nicht erfüllt.

Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG:

Durch die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit können Störungen für **Brutvögel** vermindert werden. Bei den gefundenen Arten handelt es sich um störungstolerante und häufige Arten in Brandenburg, auch wenn mit Star und Trauerschnäpper zwei Arten nachgewiesen werden konnten, die auf der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands als gefährdet eingestuft sind. Es ist daher anzunehmen, dass sich die gefundenen Arten, sollte es zur vorübergehenden Revieraufgabe durch die Störungen kommen, nach Ende der Störung schnell wieder im Gebiet etablieren können. Das Vorkommen von Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie konnten nicht festgestellt werden.

Eine erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt, tritt nicht ein. Der Verbotstatbestand der Störung ist nicht erfüllt.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG:

Durch die Überbauung und Versiegelung gehen potentielle Nahrungshabitate für Brutvögel verloren. Alle nachgewiesenen Brutvogelarten können Gärten und Grünflächen, die im Rahmen der neu gebauten Wohnanlagen entstehen, als neue Nahrungshabitate nutzen. Da Vögel generell als Arten mit großen Aktionsradien auch neue Nahrungshabitate erkunden, ist anzunehmen, dass die nachgewiesenen Brutvogelarten auch auf angrenzende Flächen und auf Flächen in der näheren Umgebung ausweichen können. Ebenfalls handelt es sich bei der Vorhabenfläche für keine der gefundenen Arten um eine essentielle Nahrungsfläche. Der Verlust dieser Nahrungsfläche stellt daher keine relevante Verschlechterung der Nahrungsverfügbarkeit dar.

Es ist anzunehmen, dass die Vorhabenfläche auch von Fledermäusen als Nahrungshabitat genutzt wird. Flächen in der angrenzenden Umgebung sowie neu im Gebiet entstehende Gärten und Grünflächen können jedoch (wie bei den Brutvögeln) als Ersatz für die verlorengehenden Nahrungshabitate dienen.

9 Zusammenfassung

Die Gemeinde Zossen beschloss am 01.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlicher Planweg“. Der B-Plan umfasst eine Fläche von 1,19 ha im Ortsteil Schöneiche der Gemeinde Zossen. Im vorliegenden Grünordnungsplan (GOP) werden die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehenden Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften ermittelt, beschrieben und bewertet. Außerdem werden die Maßnahmen zur Kompensation von negativen Umweltauswirkungen dargelegt und bilanziert.

Auf einer Fläche von 0,54 ha wird im Plangebiet eine Überbauung und Versiegelung vorgesehen. Zudem kommt es auf der Gesamtfläche zu einer Umwandlung von Grünlandbiotopen. Davon ist mit dem Grasnelken-Rauhblattschwingel-Rasen ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop in einer Ausdehnung von 0,91 ha betroffen. Außerdem müssen zur Umsetzung des Bauvorhabens drei Hybrid-Pappeln, welche Teil einer nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützten Allee darstellen, entnommen werden. Das vorhandene Landschaftsbild wird durch die neu entstehende Wohnbebauung überprägt.

Zur Wiederherstellung der Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild werden folgende Maßnahmen ergriffen: A1 Entwicklung eines Sandtrockenrasens im Naturraum auf 0,97 ha und A2 Pflanzung von Alleebäumen zur Erweiterung einer Allee im Naturraum (elf Stück). Der Eingriff in den Naturhaushalt kann durch die geplante Maßnahme kompensiert werden. Durch die Neuanlage von Wohngebäuden mit entsprechendem Umfeld kommt es im Plangebiet zu einer Umwandlung des Landschaftsbildes hin zu einer Wohngebietsbildungsstruktur.

Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Brutvogelarten gemäß Artikel 1 der EU-Vogelschutz-Richtlinie) kann durch geeignete Maßnahmen vermieden bzw. unter der Annahme, dass gleichwertige ebenso nutzbare Strukturen im Rahmen der neu entstehenden Flächen im Plangebiet entstehen werden bzw. in näherer Umgebung vorhanden sind, ausgeschlossen werden.

10 Fotodokumentation



Abbildung 6: Pappelallee entlang des Planweges



Abbildung 7: Robiniengruppe im Südosten des Untersuchungsgebiets



Abbildung 8: Teil des Plangebiets während der Nutzung als Weidekoppel

11 Anhang

Tabelle 10: Relevanzprüfung

Art	RL D	RL BB	Nachweis im UG	vom Vor- haben be- troffen	Bestand/ Status im Untersuchungsraum
Samenpflanzen (<i>Spermatophyta</i>)					
Sumpf-Engelwurz <i>Angelica palustris</i>	2	(1)	-	-	Auf der Vorhabensfläche befinden sich keine geeigneten Habitate für die Art (wechsellasse Feuchtwiesen mit extensiver Bewirtschaftung).
Kriechender Sellerie <i>Helosciadium repens</i>	2	(2)	-	-	Auf der Vorhabensfläche befinden sich keine geeigneten Habitate für die Art (feuchte bis zeitweise nasse Wiesen oder Ufer mit z. T. offenem Boden).
Frauenschuh <i>Cypripedium calceolus</i>	3	(1)	-	-	Auf der Vorhabensfläche befinden sich keine geeigneten Habitate für die Art (lichte Wälder, wärmebegünstigte Waldrandbereiche, Säume sowie besonnte Waldlichtungen).
Sand-Silberscharte <i>Jurinea cyanoides</i>	2	(1)	-	-	Auf der Vorhabensfläche befinden sich keine geeigneten Habitate für die Art (Sand-Trockenrasen).
Sumpf-Glanzkraut <i>Liparis loeselii</i>	2	(1)	-	-	Auf der Vorhabensfläche befinden sich keine geeigneten Habitate für die Art (ganzjährig nasse, unbewaldete, basenarme und nährstoffarme bis mäßig nährstoffreiche Flach- und Zwischenmoore).
Schwimmendes Froschkraut <i>Luronium natans</i>	2	(1)	-	-	Auf der Vorhabensfläche befinden sich keine geeigneten Habitate für die Art (Uferbereiche von nährstoffarmen bis mäßig nährstoffreichen, stehenden bis langsam fließenden Gewässern).
Vorblattloses Leinblatt <i>Thesium ebracteatum</i>	1	(1)	-	-	Auf der Vorhabensfläche befinden sich keine geeigneten Habitate für die Art (sandige, bodensaure und sommerwarme Standorte mit Heide, Borstgrasrasen oder Sandmagerrasen).
Weichtiere (<i>Mollusca</i>)					
Zierliche Tellerschnecke <i>Anisus vorticulus</i>	1	(2)	-	-	Auf der Vorhabensfläche befinden sich keine geeigneten Habitate für die Art (pflanzenreiche, meist kalkreiche, klare Stillgewässer und Gräben).
Gemeine Flussmuschel <i>Unio crassus</i>	1	(1)	-	-	Auf der Vorhabensfläche befinden sich keine geeigneten Habitate für

Art	RL D	RL BB	Nachweis im UG	vom Vor- haben be- troffen	Bestand/ Status im Untersuchungsraum
					die Art (Fließgewässer mit klarem, sauerstoffreichem Wasser der Gewässergüteklasse I-II über kiesig-sandigem Grund mit geringem Schlammanteil).
Libellen (<i>Odonata</i>)					
Grüne Mosaikjungfer <i>Aeshna viridis</i>	2	3	-	-	Auf der Vorhabensfläche befinden sich keine geeigneten Habitate für die Art (Bestände der Krebschere (<i>Stratiotes aloides</i>) im Norddeutschen Tiefland).
Asiatische Keiljungfer <i>Gomphus flavipes</i>	*	V	-	-	Auf der Vorhabensfläche befinden sich keine geeigneten Habitate für die Art (strömungsberuhigte Abschnitte und Zonen von Flüssen).
Östliche Moosjungfer <i>Leucorrhinia albifrons</i>	2	V	-	-	Auf der Vorhabensfläche befinden sich keine geeigneten Habitate für die Art (kleinere, nährstoffarme Stillgewässer mit einer Verlandungszone).
Zierliche Moosjungfer <i>Leucorrhinia caudalis</i>	3	*	-	-	Auf der Vorhabensfläche befinden sich keine geeigneten Habitate für die Art (flache, mäßig Nährstoff belastete Gewässer mit dichten, untergetauchten Pflanzenbeständen in oft wärmebegünstigten Lagen).
Große Moosjungfer <i>Leucorrhinia pectoralis</i>	3	*	-	-	Auf der Vorhabensfläche befinden sich keine geeigneten Habitate für die Art (wärmebegünstigte Gewässer mit einem mittleren Nährstoffgehalt und einer reichhaltigen Ausstattung unterschiedlicher, jedoch nicht zu dichter Pflanzenbestände).
Grüne Keiljungfer <i>Ophiogomphus cecilia</i>	*	*	-	-	Auf der Vorhabensfläche befinden sich keine geeigneten Habitate für die Art (Flüsse, die zumindest in Teilbereichen eine sandig-kiesige Sohle aufweisen).
Sibirische Winterlibelle <i>Sympecma paedisca</i>	1	G	-	-	Auf der Vorhabensfläche befinden sich keine geeigneten Habitate für die Art (flache, besonnte Gewässer mit ausgedehnten Röhricht- oder Ried-Pflanzenbeständen aus z.B. Seggenarten oder Rohrglanzgras).
Käfer (<i>Coleoptera</i>)					
Heldbock <i>Cerambyx cerdo</i>	1	(1)	-	-	Es befinden sich keine Habitatbäume für den Heldbock auf der Vorhabensfläche.

Art	RL D	RL BB	Nachweis im UG	vom Vor- haben be- troffen	Bestand/ Status im Untersuchungsraum
Eremit <i>Osmoderma eremita</i>	(2)	(2)	-	-	Es befinden sich keine Habitatbäume (alte Laubbäume) für den Eremit auf der Vorhabensfläche.
Breitrand <i>Dytiscus latissimus</i>	1	(1)	-	-	Es befinden sich keine geeigneten Habitats (Gewässer auf der Vorhabensfläche).
Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer <i>Graphoderus bilineatus</i>	3	(1)	-	-	Es befinden sich keine geeigneten Habitats (Gewässer) auf der Vorhabensfläche.
Scharlachroter Plattkäfer <i>Cucujus cinnaberinus</i>	*	(-)	-	-	Es befinden sich keine geeigneten Habitats (Totholz, v. a. Pappeln in Auen) auf der Vorhabensfläche.
Schmetterlinge (<i>Lepidoptera</i>)					
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling <i>Phengaris nausithous</i>	V	(1)	-	-	Auf der Vorhabensfläche befinden sich keine geeigneten Habitats für die Art (Feuchtwiesen mit Beständen des Großen Wiesenknopfes <i>Sanguisorba officinalis</i>).
Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling <i>Phengaris teleius</i>	2	(1)	-	-	Auf der Vorhabensfläche befinden sich keine geeigneten Habitats für die Art (Feuchtwiesen mit Beständen des Großen Wiesenknopfes <i>Sanguisorba officinalis</i>).
Großer Feuerfalter <i>Lycaena dispar</i>	3	(2)	-	-	Auf der Vorhabensfläche befinden sich keine geeigneten Habitats für die Art (Feuchtwiesen mit den Ampferarten <i>Rumex hydrolapathum</i> , <i>R. crispus</i> bzw. <i>R. obtusifolius</i>).
Nachtkerzenschwärmer <i>Proserpinus proserpina</i>	*	(V)	-	-	Der Nachtkerzenschwärmer ist im Larvalstadium an Pionierbiotope mit Weidenröschen (<i>Epilobium</i> spp.) oder Nachtkerze (<i>Oenothera</i> spp.) gebunden. Diese konnten im UG nicht nachgewiesen werden.
Lurche (<i>Amphibia</i>)					
Rotbauchunke <i>Bombina bombina</i>	2	(2)	-	-	Auf der Vorhabensfläche und auch im näheren Umfeld befinden sich keine geeigneten Gewässer für die Art (besonnte Gewässer mit Pflanzenbewuchs).
Laubfrosch <i>Hyla arborea</i>	3	(2)	-	-	Auf der Vorhabensfläche und auch im näheren Umfeld befinden sich keine geeigneten Gewässer für die Art (besonnte, fischfreie Gewässer mit großen Flachwasserzonen).
Springfrosch <i>Rana dalmatina</i>	V	(R)	-	-	Die Art besitzt in dieser Region keine Vorkommen.

Art	RL D	RL BB	Nachweis im UG	vom Vor- haben be- troffen	Bestand/ Status im Untersuchungsraum
Kleiner Wasserfrosch <i>Pelophylax lessonae</i>	G	(3)	-	-	Auf der Vorhabensfläche und auch im näheren Umfeld befinden sich keine geeigneten Gewässer für die Art (nährstoffarme Stillgewässer).
Wechselkröte <i>Bufo viridis</i>	2	(3)	-	-	Auf der Vorhabensfläche und auch im näheren Umfeld befinden sich keine geeigneten Gewässer für die Art (vegetationsarme Temporärgewässer)
Knoblauchkröte <i>Pelobates fuscus</i>	3	(*)	-	-	Auf der Vorhabensfläche und auch im näheren Umfeld befinden sich keine geeigneten Gewässer für die Art (gut besonnte Gewässer).
Kammolch <i>Triturus cristatus</i>	3	(3)	-	-	Auf der Vorhabensfläche und auch im näheren Umfeld befinden sich keine geeigneten Gewässer für die Art (fischfreie Gewässer mit Pflanzenbewuchs).
Kreuzkröte <i>Epidalea calamita</i>	2	(3)	-	-	Auf der Vorhabensfläche und auch im näheren Umfeld befinden sich keine geeigneten Gewässer für die Art (vegetationsarme Temporärgewässer).
Moorfrosch <i>Rana arvalis</i>	3	(*)	-	-	Auf der Vorhabensfläche und auch im näheren Umfeld befinden sich keine geeigneten Gewässer für die Art (fischfreie Gewässer mit ausgeprägten Pflanzenwuchs).

Schuppenkriechtiere & Schildkröten (*Squamata & Testudinata*)

Schlingnatter <i>Coronella austriaca</i>	3	(2)	nein	nein	Im Zuge der Kartierungen konnte kein Vorkommen der Art im UG festgestellt werden.
Europäische Sumpfschildkröte <i>Emys orbicularis</i>	1	(1)	-	-	Im UG befinden sich keine als Lebensraum in Frage kommenden Gewässer.
Zauneidechse <i>Lacerta agilis</i>	V	(3)	nein	nein	Im Zuge der Kartierungen konnte kein Vorkommen der Art im UG festgestellt werden.
Östliche Smaragdeidechse <i>Lacerta viridis</i>	1	(1)	-	-	Die Art besitzt in dieser Region keine Vorkommen.

Säugetiere (*Mammalia*)

Fledermäuse <i>Microchiroptera</i>			-	potenziell	Eine Erfassung der lokalen Fledermausfauna wurde nicht durchgeführt, aber es ist anzunehmen, dass die Vorhabensfläche als Jagdhabitat genutzt wird, da im Umfeld potentielle Quartierstrukturen existieren (Gebäude und ältere Bäume)
---------------------------------------	--	--	---	------------	---

Art	RL D	RL BB	Nachweis im UG	vom Vor- haben be- troffen	Bestand/ Status im Untersuchungsraum
Wolf <i>Canis lupus</i>	3	(0)	-	-	Es liegen gemäß LfU Wolfsnachweise aus der Umgebung von Wünsdorf vor. Bei dem Vorkommen handelt es sich um ein Rudel. Der Vorhabensfläche wird keine besondere Bedeutung als Habitat zugesprochen, u.a. aufgrund der Lage in einem Siedlungsgebiet. Aufgrund der großen Streifgebiete und Aktionsräume von Wolfsrudeln (meist >100 Quadratkilometer) können relevante Auswirkungen auf die Art ausgeschlossen werden.
Biber <i>Castor fiber</i>	V	(1)	-	-	Auf der Vorhabensfläche befinden sich keine geeigneten Habitate für die Art (Gewässer).
Feldhamster <i>Cricetus cricetus</i>	1	(1)	-	-	Im Land Brandenburg existiert kein rezentes Vorkommen des Feldhamsters.
Fischotter <i>Lutra lutra</i>	3	(1)	-	-	Auf der Vorhabensfläche befinden sich keine geeigneten Habitate für die Art (Gewässer und gewässernahe Landlebensräume).

Europäische Vogelarten

Europäische Vogelarten wurden erfasst und werden im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung behandelt (vgl. Kapitel 8).

Erläuterungen:

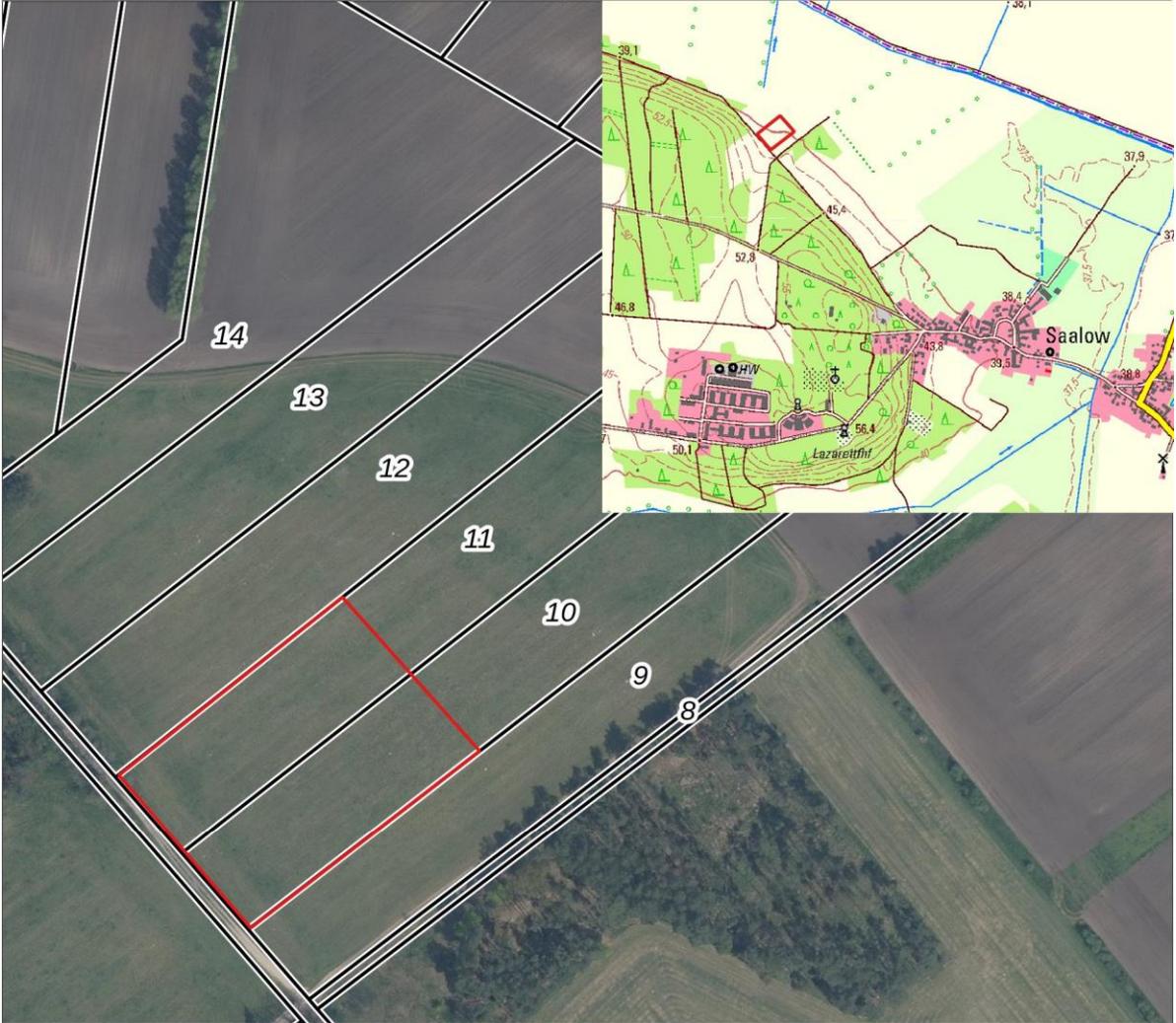
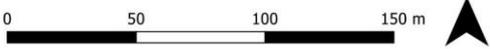
RL D: Rote Liste Deutschland
RL BB: Rote Liste Brandenburg

Gefährdungskategorien der Roten Listen:
0 = ausgestorben oder verschollen
1 = vom Aussterben bedroht
2 = stark gefährdet
3 = gefährdet
4 = potenziell gefährdet
G = Gefährdung anzunehmen
R = extrem seltene Art mit geograf. Restriktion
V = Arten der Vorwarnliste
D = Daten defizitär
* = ungefährdet
() = Einstufung älter als 15 Jahre

Quellenübersicht zu den Rote-Liste Angaben:

	<u>Rote Liste Deutschland</u>	<u>Rote Liste Brandenburg</u>
Pflanzen:	Metzing et al. (2018)	Ristow et al. (2006)
Weichtiere:	Jungbluth et al. (2011)	MUNR (1992)
Libellen:	Ott et al. (2015)	Mauersberger et al. (2017)
Käfer:	Binot et al. (2011), Spitzenberg et al. (2016), Bense et al. (2021), Esser (2021)	Braasch et al. (2000), MUNR (1992)
Schmetterlinge:	Reinhardt & Bolz (2011), Rennwald et al. (2011)	Gelbrecht et al. (2001)
Amphibien:	Rote-Liste-Gremium (2020a)	Schneeweiß et al. (2004)
Reptilien:	Rote-Liste-Gremium (2020b)	Schneeweiß et al. (2004)
Säugetiere:	Meinig et al. (2020)	MUNR (1992)
Vögel:	Ryslavy et al. (2020)	Ryslavy et al. (2019)

Tabelle 11: Maßnahmenblatt der Maßnahme A1 „Entwicklung von Sandtrockenrasen im Naturraum“

Maßnahme A1 „Entwicklung von Sandtrockenrasen im Naturraum“	
Beschreibung der Maßnahme	
<p>Durch die Maßnahme wird ein Sandtrockenrasen in Ausprägung einer Silbergrasreichen Pionierflur oder eines Grasnelken-Rauhblattschwengel-Rasens am Maßnahmenstandort etabliert und durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft erhalten.</p>	
Naturraum	
<p>Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet</p>	
Lage	
<p>Landkreis Teltow-Fläming, Gemeinde Am Mellensee Gemarkung Saalow, Flur 002, Flurstücke 10 und 11, anteilig</p>	
	
<p> Ausgleichsfläche Trockenrasen</p> <p style="text-align: right; font-size: small;">DOP20&TK25© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0</p>	
	
Größe der Fläche	
<p>0,97 ha</p>	

<p>Aktuelle Flächennutzung/Besonderheiten: Bei der Maßnahmenfläche handelt es sich um eine Richtung Nordosten leicht abfallende Ackerbrache auf Sandboden (Aufnahmezeitpunkt 26.10.2022). Die Vegetation ist von Süßgräsern und typischen Arten der kurzlebigen Acker-Beikrautgesellschaften geprägt. Es zeigen sich jedoch auch einige Arten der Sandtrockenrasen und sonstiger magerer Standorte.</p>
<p>Eigentümer der Fläche: Privateigentum</p>
<p>Dauer der Maßnahme: 25 Jahre</p>
<p>Maßnahmenumsetzung – Vorbereitung und Zielarten <u>Vorbereitende Maßnahmen</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aushagerung: Biomasseaustrag durch mehrmalige Mahd oder Abschieben des nährstoffreichen Oberbodens 2. Bodenvorbereitung durch Pflügen und Eggen, um die vorhandene Vegetationsdecke unerwünschter Arten zu zerstören und ein feinkrümeliges Saatbett zu schaffen; Zurückdrängen der Vergrasung und ruderalisierter Vegetationsbestände <p><u>Zielarten</u> Magerrasenarten bauen keine langfristige persistente Samenbank auf, nach Ackernutzung sind in der Regel keine Zielarten mehr im Boden enthalten. Zudem ist der Ausbreitungsradius der meisten Magerrasenarten sehr gering und die natürliche Ausbreitung wird durch die fragmentierte Landschaft erschwert. Daher ist nicht davon auszugehen, dass sich die Zielarten am Standort von selbst etablieren. Sie müssen aktiv eingebracht werden. Die Artenzusammensetzung auf der Kompensationsfläche sollte sich an der Eingriffsfläche orientieren. Die Etablierung folgender Arten muss als Mindestanforderung angestrebt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Raublatt-Schwingel (<i>Festuca brevipila</i>), • Strand-Grasnelke (<i>Armeria maritima</i>), • Silbergras (<i>Corynephorus canescens</i>), • Feld-Beifuß (<i>Artemisia campestris</i>), • Sand-Strohblume (<i>Helichrysum arenarium</i>), • Silber-Fingerkraut (<i>Potentilla argentea</i>), • Kleiner Sauerampfer (<i>Rumex acetosella</i>) <p>Weitere Arten der Sandtrockenrasen können für die Aufwertung der Fläche im ausgebrachten Mahdgut oder Saatgut enthalten sein, beispielsweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kleines Habichtskraut (<i>Hieracium pilosella</i>) • Bauernsenf (<i>Teesdalia nudicaulis</i>) • Ausdauernder und Einjähriger Knäuel (<i>Scleranthus perennis</i>, <i>S. annuus</i>) • Scharfer Mauerpfeffer (<i>Sedum acre</i>) • Frühlings-Spergel (<i>Spergula morisonii</i>) • Blau-Schillergras (<i>Koeleria glauca</i>) • Berg-Sandknöpfchen (<i>Jasione montana</i>) • Gemeine Grasnelke (<i>Armeria elongata</i>) • Acker-Hornkraut (<i>Cerastium arvense</i>) • Sand-Segge (<i>Carex arenaria</i>) • Heide- und Kartäuser-Nelke (<i>Dianthus deltoides</i>, <i>D. carthusianorum</i>)

<p>Maßnahmenumsetzung Variante 2: Ansaat</p> <p>Gibt es keine geeignete Spenderfläche oder sprechen ökonomische bzw. logistische Gründe gegen eine Mahdgutübertragung, kann die Ausbringung von Zielarten auch durch Ansaat erfolgen. Saatgut muss durch die Zertifikate „VWW-Regiosaat“ oder „Regiozert“ als gebietseigenes Saatgut ausgewiesen sein und aus der jeweiligen Herkunftsregion (in diesem Falle Herkunftsregion: 4 Ostdeutsches Tiefland) stammen.</p> <p>Anrechnerpartner für das Zusammenstellen einer geeigneten Saatmischung für Brandenburg ist beispielsweise die Nagola Re GmbH.</p> <p><u>Ausbringen des Saatgutes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ansaat bevorzugt im Herbst nach Niederschlägen (alternativ, suboptimal: zw. Ende März bis Ende Mai) • per Hand oder mit Sämaschine • Saatgut strecken (Schrot oder Sand) um Entmischung entgegen zu wirken • nach der Saat anwalzen mit Profilwalze, Saatgut nicht abdecken (viele Lichtkeimer) • Ansaatstärke 3-5g/m² (etwa 27-45kg für die Gesamtfläche)
<p>Pflegemaßnahmen (gilt für alle Herstellungsvarianten)</p> <ul style="list-style-type: none"> • jährliche Mahd, Frequenz ein- bis zweischüurig je nach Entwicklung des Bestandes • ggf. kann ein Mahddurchgang durch Schafbeweidung ersetzt werden (keine Standweide, Nachtpferch außerhalb) • erster Pflegedurchgang Mai, ggf. 2. Pflegedurchgang September • Abtransport des Mahdgutes zur Bodenaushagerung und Dezimierung von konkurrenzstarken Ruderalarten
<p>Monitoring</p> <p>Die Etablierung der Zielarten und des gewünschten Biototyps ist im Rahmen eines Monitorings im 1. und 3. Jahr nach Maßnahmenumsetzung und im Folgenden alle 5 Jahre zu überprüfen. Wird das Maßnahmenziel nicht erreicht, werden geeignete Maßnahmen vorgeschlagen (Anpassung der Pflege, Nachsaat, ggf. Anpflanzung von Einzelarten).</p>

Tabelle 12: Maßnahmenblatt der Maßnahme A2 „Pflanzung von Alleebäumen zur Erweiterung einer Allee“

<p>Maßnahme A2 „Pflanzung von Alleebäumen zur Erweiterung einer Allee“</p>
<p>Beschreibung der Maßnahme</p> <p>Durch die Maßnahme wird die bestehende Allee am Planweg ergänzt bzw. nach Nordwesten weitergeführt.</p>
<p>Naturraum</p> <p>Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet</p>
<p>Lage</p> <p>Landkreis Teltow-Fläming, Gemeinde Zossen Gemarkung Schöneiche, Flur 003, Flurstück 62, anteilig</p>



Aktuelle Flächennutzung/Besonderheiten:

Bei der Maßnahmenfläche handelt es sich um eine als Acker genutzte landwirtschaftliche Fläche. Das Flurstück weist eine Länge von ca. 125 m in Nord-Süd-Ausdehnung auf. Östlich der Fläche befindet sich ein unbefestigter Weg. Das Flurstück läuft im Süden ca. 30 m parallel zum Planweg und der bestehenden Allee.

Eigentümer der Fläche:

Privateigentum

Dauer der Maßnahme:

25 Jahre

Maßnahmenumsetzung

Die Baumpflanzungen erfolgen auf dem Flurstück in Abständen von ca. 10 m entlang des Weges im Osten. Dabei sind die ersten 16 m von einer Bepflanzung freizuhalten (gerechnet ab dem Planweg), damit eine Befahrung des Flurstücks gewährleistet bleibt. Des Weiteren ist ein Abstand von 4,5 m zum Wegegrundstück einzuhalten.

Es werden 11 Bäume in einer Baumschulgröße von 16 – 18 cm gepflanzt. Es sollten vorzugsweise Stiel-Eichen oder Winter-Linden gepflanzt werden, auch eine Mischung der Baumarten ist möglich. Stehen die Arten nicht in der gewünschten Menge und/oder Pflanzqualität zur Verfügung, kann auf andere Baumschulgrößen (unter Anpassung der Anzahl) oder andere Baumarten ausgewichen werden. Dabei ist stets auf die Verwendung von standortgerechten, gebietsheimischen Arten zu achten. Alle Bäume werden mit Stammschutz und Dreibein versehen, es wird außerdem für jeden Baum ein Gießring angelegt. Eine Pflanzung im Herbst ist zu bevorzugen. Es erfolgt in den ersten fünf Jahren eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. In diesem Rahmen werden die Bäume auch regelmäßig mit Wasser versorgt. Ausfälle der Bäume werden entsprechend nachgepflanzt. Ab dem sechsten Jahr beginnt die Unterhaltungspflege.

12 Quellen

- BbgNatSchAG. (2013). Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber, GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024. *Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg. Teil I - Gesetze.*
- Bense, Bussler, H., Möller, G., & Schmidl, J. (2021). Rote Liste und Gesamtartenliste der Bockkäfer (Coleoptera: Cerambycidae) Deutschlands. – In: Ries, M.; Balzer, S.; Gruttke, H.; Haupt, H.; Hofbauer, N.; Ludwig, G. & Matzke-Hajek, G. (Red.): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Wirbellose Tiere (Teil 3). – Münster (Landwirtschaftsverlag). *Naturschutz und Biologische Vielfalt, 5*, 269-290.
- Binot-Hafke, M., & Haupt, H. (2011). *Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. 3: Wirbellose Tiere: Teil 1.* Bundesamt für Naturschutz.
- Blanke, I. (2010). Die Zauneidechse: zwischen Licht und Schatten. *Zeitschrift für Feldherpetologie, Beiheft 7 (2. Aufl.)*, 176.
- BNatSchG. (2009). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153).
- Braasch, D., Hendrich, L., & Balke, M. (2000). Rote Liste und Artenliste der Wasserkäfer des Landes Brandenburg (Coleoptera: Hydradeptera, Hydrophiloidea part., Dryopoidea part. und Hydraenidae). *Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, 9(3)*, 35.
- climate-data.org. (2024). Klimadaten Zossen.
- Esser, J. (2021). Rote Liste und Gesamtartenliste der „Clavicornia“ (Coleoptera: Cucujoidea) Deutschlands. - In: Ries, M.; Balzer, S.; Gruttke, H.; Haupt, H.; Hofbauer, N.; Ludwig, G. & Matzke-Hajek, G. (Red.): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands, Band 5: Wirbellose Tiere (Teil 3). - Münster (Landwirtschaftsverlag). *Naturschutz und Biologische Vielfalt, 5(70)*, 127-161.
- Gelbrecht, J., Eichstädt, D., Göritz, U., Kallies, A., Kühne, L., Richert, A.,...Weidlich, M. (2001). Gesamtartenliste und Rote Liste der Schmetterlinge (Macrolepidoptera) des Landes Brandenburg. *Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, 10(3)*, 62.
- HR, L. (2019). Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 1. Juli 2019. *Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II - Nr. 35, 101.*
- Jungbluth, J. H., Knorre, D. v., Bössneck, U., Groh, K., Hackenberg, E., Kobialka, H.,...Zettler, M. L. (2011). Rote Liste und Gesamtartenliste der Binnenmollusken (Schnecken und Muscheln; Gastropoda et Bivalvia) Deutschlands - 6., überarbeitete Fassung, Stand Februar 2010. In: Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 3: Wirbellose Tiere (Teil 1). *Naturschutz und Biologische Vielfalt, 70(3)*, 647-708.
- Krop-Benesch, A. (2023). LitG - Deutsche Lichttechnische Gesellschaft e. V. - Außenbeleuchtung und Umweltaspekte. (49), 43.
- LGB. (2015). Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Bodenübersichtskarte (BÜK 300).
- licht.de. (2020). licht.forum 58 - Nachhaltigkeit und Ökologie in der Außenbeleuchtung. Schriftenreihe einer Brancheninitiative des ZVEI - Zentralverband Elektrotechnik- und Elektronikindustrie e.V. , am 21.04.2021 abgerufen unter https://www.licht.de/fileadmin/Publikationen/Downloads/Sonstige/2010_LF58_Nachhaltigkeit_Aussenbeleuchtung.pdf.

- Liedtke, H., & Marcinek, J. (1995). *Physische Geographie Deutschlands. Perthes Geographie-Kolleg*, 559 Seiten.
- Mauersberger, R., Brauner, O., Petzold, F., & Kruse, M. (2017). Rote Liste der Libellen (Odonata) des Landes Brandenburg. *Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, Beilage*.
- Meinig, H., Boye, P., Dähne, M., Hutterer, R., & Lang, J. (2020). Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. *Naturschutz und Biologische Vielfalt, 170(2)*, 73.
- Metzing, D., Garve, E., & Matzke-Hajek, G. (2018). Rote Liste und Gesamtartenliste der Farn- und Blütenpflanzen (Tracheophyta) Deutschlands - Stand 28.02.2018. In: Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 7: Pflanzen. *Naturschutz und Biologische Vielfalt, 70(7)*, 13-358.
- MIR. (2009). (Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung): Handbuch für die landschaftspflegerische Begleitplanung bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg: einschließlich der Anforderungen der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung; 1. Fortschreibung 10/2009. getr. Pag.
- MLUR. (2001). Landschaftsprogramm Brandenburg; Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung. 70 Seiten.
- MLUV. (2006). Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz. Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen (Biotopschutzverordnung) vom 7. August 2006 (GVBl.II/06, [Nr. 25], S.438 , S.438).
- MLUV. (2009). Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE). 69.
- MUGV. (2014). Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Notte-Niederung" des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz Brandenburg; Gesetz- und Verordnungsblatt Teil II Nr.4 - Verordnungen; vom 23.01.2012, zuletzt geändert durch Artikel 33 der Verordnung vom 29.01.2014 (GVBl.II/14, Nr.5).
- MUNR. (1992). Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung: Rote Liste. Gefährdete Tiere im Land Brandenburg. 288.
- Ott, J., Conze, K.-J., Günther, A., Lohr, M., Mauersberger, R., Roland, H.-J., & Suhling, F. (2015). Rote Liste und Gesamtartenliste der Libellen Deutschlands mit Analyse der Verantwortlichkeit, dritte Fassung, Stand Anfang 2012 (Odonata). *Libellula Supplement, 14*, 395-422.
- Reinhardt, R., & Bolz, R. (2011). Rote Liste und Gesamtartenliste der Tagfalter (Rhopalocera) (Lepidoptera: Papilionoidea et Hesperioidea) Deutschlands - Stand Dezember 2008 (geringfügig ergänzt Dezember 2010). In: Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 3: Wirbellose Tiere (Teil 1). *Naturschutz und Biologische Vielfalt, 70(3)*, 165-194.
- Rennwald, E., Sobczyk, T., Hofmann, A., Bolz, R., Kolligs, D., Fähnrich, T.,...Werno, A. (2011). Rote Liste und Gesamtartenliste der Spinnenartigen Falter (Lepidoptera: Bombyces, Sphinges s.l.) Deutschlands - Stand Dezember 2007, geringfügig ergänzt Dezember 2010. In: Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 3: Wirbellose Tiere (Teil 1). *Naturschutz und Biologische Vielfalt, 70(3)*, 243-283.
- Ristow, M., Herrmann, A., Illig, H., Kläge, H.-C., Klemm, G., Kummer, V.,...Zimmermann, F. (2006). Liste und Rote Liste der etablierten Gefäßpflanzen Brandenburgs. *Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, 15(4)*, 163.
- Rote-Liste-Gremium Amphibien und Reptilien. (2020a). Rote Liste und Gesamtartenliste der Amphibien (Amphibia) Deutschlands. *Naturschutz und Biologische Vielfalt, 170(4)*, 86.
- Rote-Liste-Gremium Amphibien und Reptilien. (2020b). Rote Liste und Gesamtartenliste der Reptilien (Reptilia) Deutschlands. *Naturschutz und Biologische Vielfalt, 170(3)*, 64.

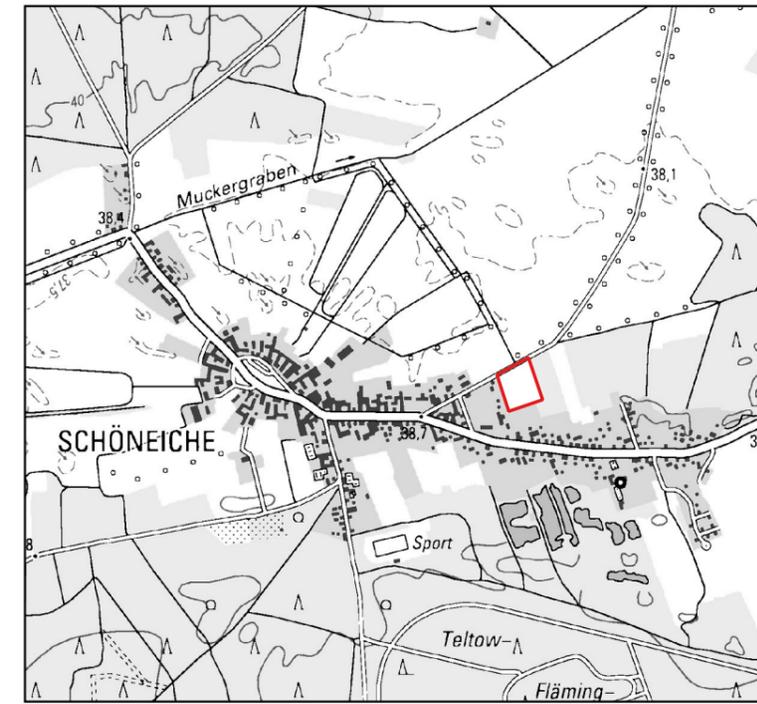
- Ryslavy, T., Bauer, H.-G., Gerlach, B., Hüppop, O., Stahmer, J., Südbeck, P., & Sudfeldt, C. (2020). Rote Liste der Brutvögel Deutschlands - 6. Fassung, 30. September 2020. *Berichte zum Vogelschutz*, 57, 13-112.
- Ryslavy, T., Jurke, M., & Mädlow, W. (2019). Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2019. *Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg*, 28(4), 232.
- Schneeweiß, N., Krone, A., & Baier, R. (2004). Rote Listen und Artenlisten der Lurche (Amphibia) und Kriechtiere (Reptilia) des Landes Brandenburg. *Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg*, 13(4), 35.
- Scholz, E. (1962). Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. 93. (IN FILE)
- Spitzenberg, D., Sondermann, W., Hendrich, L., Hess, M., & Heckes, U. (2016). Rote Liste und Gesamtartenliste der wasserbewohnenden Käfer (Coleoptera aquatica) Deutschlands - 3. Fassung, Stand Mai 2013. In: Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 4: Wirbellose Tiere (Teil 2). *Naturschutz und Biologische Vielfalt*, 70(4), 207-246.
- Südbeck, P., Andretzke, H., Fischer, S., Gedeon, K., Schikore, T., Schröder, K., & Sudfeldt, C. (2005). Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. 792.
- Telotw-Fläming, L. (2019). Merkblatt - Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG. In: Teltow-Fläming, L. (2010). Landschaftsrahmenplan Landkreis Teltow-Fläming. 99.
- Zimmermann, F., Düvel, M., & Herrmann, A. (2007). Biotopkartierung Brandenburg, Band. 2. – Beschreibung der Biotoptypen. 512.
- Zossen, S. (2023). Flächennutzungsplan, 3. Änderung.



Legende

Biotopklassen
mit Angabe von Biotopcode und Flächengröße [ha]

- Trocken- und Magerrasen
- Gebüsch, Baumreihen, Baumgruppen
- Wälder und Forsten
- Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen
- Verkehrsflächen
- unbefestigte Wege
- geschütztes Biotop gem. §30 BNatSchG



Bebauungsplan "Südlicher Planweg" Schöneiche/Zossen			
Plantitel		Biotoptypenkartierung	
Auftraggeber Volker Herger Mulackstraße 37 10119 Berlin	Plangrundlage	© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0	
	Projekt-Nr.	21-222G	
	Karten-Nr.	1/1	
	Format	A3	
Bearbeitung Natur+Text GmbH Friedensallee 21 15834 Rangsdorf Tel. 033708 / 20431 info@naturundtext.de	Bearbeitet	18.08.2022	Noe
	Gezeichnet	18.08.2022	Noe
	Geprüft	18.08.2022	Hrs
	1:750		



Maßnahme A1: Entwicklung von Sandtrockenrasen im Naturraum

Beschreibung der Maßnahme

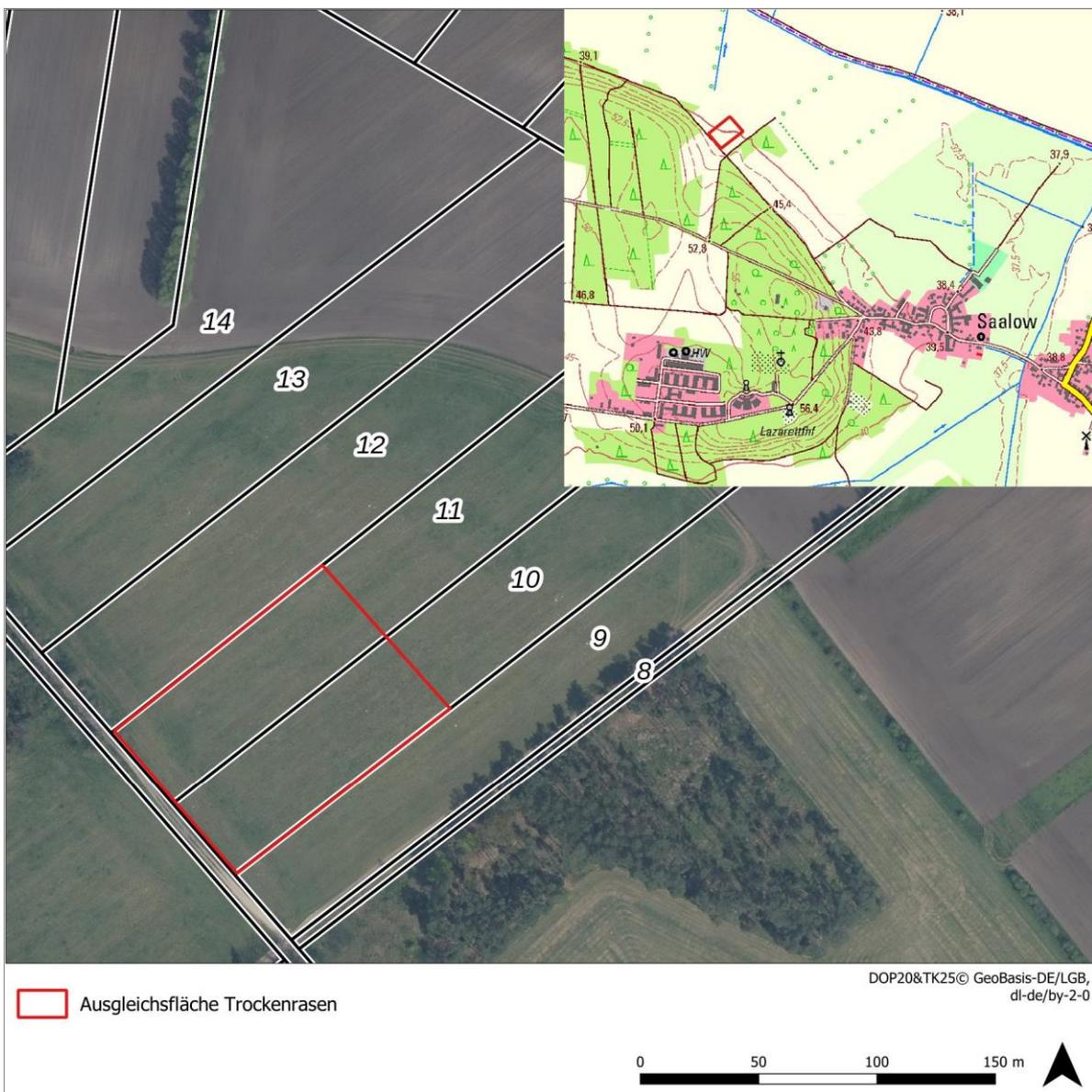
Durch die Maßnahme wird ein Sandtrockenrasen in Ausprägung einer Silbergrasreichen Pionierflur oder eines Grasnelken-Rauhblattschwingel-Rasens am Maßnahmenstandort etabliert und durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft erhalten.

Lage

Landkreis Teltow-Fläming, Gemeinde Am Mellensee
Gemarkung Saalow, Flur 002, Flurstücke 10 und 11, anteilig

Naturraum

Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet



Größe der Fläche:

0,91 ha

Aktuelle Flächennutzung/Besonderheiten:

Bei der Maßnahmenfläche handelt es sich um eine Richtung Nordosten leicht abfallende Ackerbrache auf Sandboden (Aufnahmezeitpunkt 26.10.2022). Die Vegetation ist von Süßgräsern und typischen Arten der kurzlebigen Acker-Beikrautgesellschaften geprägt. Es zeigen sich jedoch auch einige Arten der Sandtrockenrasen und sonstiger magerer Standorte.

Eigentümer der Fläche:

Privateigentum

Dauer der Maßnahme:

25 Jahre

Maßnahmenumsetzung – Vorbereitung und Zielarten

Vorbereitende Maßnahmen

1. Aushagerung: Biomasseaustrag durch mehrmalige Mahd oder Abschieben des nährstoffreichen Oberbodens
2. Bodenvorbereitung durch Pflügen und Eggen, um die vorhandene Vegetationsdecke unerwünschter Arten zu zerstören und ein feinkrümeliges Saatbett zu schaffen; Zurückdrängen der Vergrasung und ruderalisierter Vegetationsbestände

Zielarten

Magerrasenarten bauen keine langfristige persistente Samenbank auf, nach Ackernutzung sind in der Regel keine Zielarten mehr im Boden enthalten. Zudem ist der Ausbreitungsradius der meisten Magerrasenarten sehr gering und die natürliche Ausbreitung wird durch die fragmentierte Landschaft erschwert. Daher ist nicht davon auszugehen, dass sich die Zielarten am Standort von selbst etablieren. Sie müssen aktiv eingebracht werden.

Die Artenzusammensetzung auf der Kompensationsfläche sollte sich an der Eingriffsfläche orientieren. Die Etablierung folgender Arten muss als Mindestanforderung angestrebt werden:

- Raublatt-Schwingel (*Festuca brevipila*),
- Strand-Grasnelke (*Armeria maritima*),
- Silbergras (*Corynephorus canescens*),
- Feld-Beifuß (*Artemisia campestris*),
- Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*),
- Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*),
- Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*)

Weitere Arten der Sandtrockenrasen können für die Aufwertung der Fläche im ausgebrachten Mahdgut oder Saatgut enthalten sein, beispielsweise:

- Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*)
- Bauernsenf (*Teesdalia nudicaulis*)

- Ausdauernder und Einjähriger Knäuel (*Scleranthus perennis*, *S. annuus*)
- Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*)
- Frühlings-Spergel (*Spergula morisonii*)
- Blau-Schillergras (*Koeleria glauca*)
- Berg-Sandknöpfchen (*Jasione montana*)
- Gemeine Grasnelke (*Armeria elongata*)
- Acker-Hornkraut (*Cerastium arvense*)
- Sand-Segge (*Carex arenaria*)
- Heide- und Kartäuser-Nelke (*Dianthus deltoides*, *D. carthusianorum*)

Maßnahmenumsetzung Variante 1: Mahdgutübertragung

Ausbringen des Mahdgutes von einer Spenderfläche auf die Maßnahmenfläche.

Voraussetzungen der Spenderfläche

- Lage im gleichen Naturraum wie Maßnahmenfläche
- Transportweg < 2h
- Vorkommen der o.g. Zielarten, möglichst breiteres Artenspektrum mit o.g. weiteren Arten der Sand-trockenrasen
- kein Vorkommen von Neophyten
- Größenverhältnis Spenderfläche zu Empfängerfläche 4:1 bis 10:1 (bei sehr niedrigwüchsigen, lückigen Beständen)

Gewinnung des Mahdgutes

Die Gewinnung des Mahdgutes muss zu einem günstigen Zeitpunkt erfolgen, wenn die meisten Zielarten fruchten (zw. Juli und August), bei hohem Grasanteil in der Spenderfläche kann ggf. durch Mahd im September der Grasanteil im Mahdgut vermindert werden.

Ausbringen des Mahdgutes

Folgende Rahmenbedingungen sind beim Ausbringen des Mahdgutes zu beachten:

- Ausbringen auf Maßnahmenfläche am Tag der Mahd
- Aufbringen 3-5cm dick, lückig
- z.B. durch Miststreuer ohne häckseln des Mahdgutes (gehäckselt Mahdgut liegt zu dicht und verhindert die Keimung)

Maßnahmenumsetzung Variante 2: Ansaat

Gibt es keine geeignete Spenderfläche oder sprechen ökonomische bzw. logistische Gründe gegen eine Mahd-
gutübertragung, kann die Ausbringung von Zielarten auch durch Ansaat erfolgen. Saatgut muss durch die Zer-
tifikate „VWW-Regiosaat“ oder „Regiozert“ als gebietseigenes Saatgut ausgewiesen sein und aus der jewei-
ligen Herkunftsregion (in diesem Falle Herkunftsregion: 4 Ostdeutsches Tiefland) stammen.

Anrechnerpartner für das Zusammenstellen einer geeigneten Saatmischung für Brandenburg ist beispielsweise
die Nagola Re GmbH.

Ausbringen des Saatgutes

- Ansaat bevorzugt im Herbst nach Niederschlägen (alternativ, suboptimal: zw. Ende März bis Ende
Mai)
- per Hand oder mit Sämaschine
- Saatgut strecken (Schrot oder Sand) um Entmischung entgegen zu wirken
- nach der Saat anwalzen mit Profilwalze, Saatgut nicht abdecken (viele Lichtkeimer)
- Ansaatstärke 3-5g/m² (etwa 27-45kg für die Gesamtfläche)

Pflegemaßnahmen (gilt für alle Herstellungsvarianten)

- jährliche Mahd, Frequenz ein- bis zweischurig je nach Entwicklung des Bestandes
- ggf. kann ein Mahddurchgang durch Schafbeweidung ersetzt werden (keine Standweide, Nacht-
pferch außerhalb)
- erster Pflegedurchgang Mai, ggf. 2. Pflegedurchgang September
- Abtransport des Mahdgutes zur Bodenaushagerung und Dezimierung von konkurrenzstarken Ru-
deralarten

Monitoring

Die Etablierung der Zielarten und des gewünschten Biotoptyps ist im Rahmen eines Monitorings im 1. und 3.
Jahr nach Maßnahmenumsetzung und im Folgenden alle 5 Jahre zu überprüfen. Wird das Maßnahmenziel
nicht erreicht, werden geeignete Maßnahmen vorgeschlagen (Anpassung der Pflege, Nachsaat, ggf. Anpflan-
zung von Einzelarten).

Maßnahme A2: Pflanzung von Alleebäumen zur Erweiterung einer Allee

Beschreibung der Maßnahme

Durch die Maßnahme wird die bestehende Allee am Planweg ergänzt bzw. nach Nordwesten weitergeführt.

Lage

Landkreis Teltow-Fläming, Gemeinde Zossen

Gemarkung Schöneiche, Flur 003, Flurstück 62, anteilig

Naturraum

Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet

Aktuelle Flächennutzung/Besonderheiten:

Bei der Maßnahmenfläche handelt es sich um eine als Acker genutzte landwirtschaftliche Fläche. Das Flurstück weist eine Länge von ca. 125 m in Nord-Süd-Ausdehnung auf. Östlich der Fläche befindet sich ein unbefestigter Weg. Das Flurstück läuft im Süden ca. 30 m parallel zum Planweg und der bestehenden Allee.

Eigentümer der Fläche:

Privateigentum

Dauer der Maßnahme:

25 Jahre

Maßnahmenumsetzung

Die Baumpflanzungen erfolgen auf dem Flurstück in Abständen von ca. 10 m entlang des Weges im Osten. Dabei sind die ersten 16 m von einer Bepflanzung freizuhalten (gerechnet ab dem Planweg), damit eine Befahrung des Flurstücks gewährleistet bleibt. Des Weiteren ist ein Abstand von 4,5 m zum Wegegrundstück einzuhalten.

Es werden 11 Bäume in einer Baumschulgröße von 16 – 18 cm gepflanzt. Es sollten vorzugsweise Stiel-Eichen oder Winter-Linden gepflanzt werden, auch eine Mischung der Baumarten ist möglich. Stehen die Arten nicht in der gewünschten Menge und/oder Pflanzqualität zur Verfügung, kann auf andere Baumschulgrößen (unter Anpassung der Anzahl) oder andere Baumarten ausgewichen werden. Dabei ist stets auf die Verwendung von standortgerechten, gebietsheimischen Arten zu achten. Alle Bäume werden mit Stammschutz und Dreibein versehen, es wird außerdem für jeden Baum ein Gießring angelegt. Eine Pflanzung im Herbst ist zu bevorzugen.

Es erfolgt in den ersten fünf Jahren eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. In diesem Rahmen werden die Bäume auch regelmäßig mit Wasser versorgt. Ausfälle der Bäume werden entsprechend nachgepflanzt. Ab dem sechsten Jahr beginnt die Unterhaltungspflege.



Landkreis Teltow-Fläming

Die Landrätin



Kreisverwaltung Teltow-Fläming • Am Nuthefließ 2 • 14943 Luckenwalde

Dezernat: IV
Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung / SG
Kreisentwicklung
Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Stadt Zossen
Bauamt
[REDACTED]
Marktplatz 20
15806 Zossen

Auskunft: [REDACTED]
Zimmer: 1.OG R. 3
Telefon: 03371 608-4153
Telefax: 03371 608-9200
E-Mail: [REDACTED]
Datum: 07.09.2023

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB¹

Stellungnahme des Landkreises Teltow-Fläming zum Bebauungsplan (BP) „Südlicher Planweg“ OT Schöneiche, Stadt Zossen

Fristablauf der Stellungnahme:

30. August 2023

Zur Erarbeitung der Stellungnahme lagen folgende Unterlagen vor:

1. Anschreiben des Büros Dipl.-Ing. Volker Herger, Mulackstraße 37, 10118 Berlin vom 24. Juli 2023
2. Entwurf der Begründung mit Bearbeitungsstand 09.03.2023
3. Entwurf der Planzeichnung im Maßstab 1: 1 000 mit Bearbeitungsstand 09.03.2023

. Einwendungen

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat am 18. Juli 2023 (4 CN 3.22) entschieden, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen. § 13b BauGB darf wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht angewendet werden.

Der vorliegende Bebauungsplan unterliegt dem o.g. Urteil und leidet an einem **beachtlichen Verfahrensmangel**.

„Nach § 13b BauGB begonnene und noch nicht durch Bekanntmachung des BP gemäß § 10 Absatz 3 Satz 4 BauGB abgeschlossene Planverfahren sind daher entweder abzubrechen oder auf ein anderes, in der Regel auf das Regelverfahren umzustellen, für, dass sämtliche

¹ Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell geltenden Fassung

* Die genannte E-Mail Adresse dient nur zum Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung

Öffnungszeiten:
Dienstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:00 Uhr
Donnerstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:30 Uhr

Telefon: 03371 608-0
Telefax: 03371 608-9100
USt-IdNr.: DE162693698

Bankverbindung:
Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam
Gläubiger-ID: DE 87 LTF 000 002 134 52
BIC: WELADED1PMB
IBAN: DE86 1605 0000 3633 0275 98

Einzelne Beratungsdienste haben andere Öffnungszeiten. Diese erfahren Sie über die Telefonzentrale oder im Internet.
Sie können Ihr Anliegen nach Absprache mit dem Mitarbeiter auch Mo, Di, Mi, Do bis 19:00 Uhr und Fr bis 16:00 Uhr in der Kreisverwaltung erledigen.

Verfahrensmodifikationen auf der Grundlage des § 13b BauGB nicht greifen.“²

2. Fachliche Stellungnahme

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: - entfällt -

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Eine weitere Prüfung des vorliegenden Planes ist aufgrund des Einwandes entbehrlich.

Weitere Hinweise des Landkreises:

Nachstehende Behörden und Fachämter der Kreisverwaltung wurden vom Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung an o. g. Planverfahren beteiligt:

- Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, hier: **SG Kreisentwicklung** und **SG Wirtschaftsförderung, Tourismus und Mobilität**
- Hauptamt, hier: **SG Infrastrukturmanagement**
- Ordnungsamt, hier: **SG Ordnung und Sicherheit**
- Straßenverkehrsamt, hier: **SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung**
- Jugendamt, hier: **SG Planung, Controlling, Finanzen**
- Gesundheitsamt, hier: **SG Hygiene und Umweltmedizin**
- Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde, hier: **SG Technische Bauaufsicht** und **SG Untere Denkmalschutzbehörde**
- Umweltamt, hier: **SG Naturschutz** und **SG Wasser, Boden, Abfall**
- Landwirtschaftsamt, hier: **SG Agrarstruktur**

Die von den beteiligten Fachämtern übermittelten Stellungnahmen sind dieser Stellungnahme als Anlagen beigefügt. Digital vorliegende Fachstellungen 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.

Vom Jugendamt, hier: **SG Planung, Controlling, Finanzen**, und Gesundheitsamt, hier: **SG Hygiene und Umweltmedizin** lag bei Erstellung dieser Stellungnahme noch keine Beurteilung vor. Sollten sich im Nachgang noch entsprechende Anregungen und Bedenken ergeben, werden diese umgehend nachgereicht.

Im Auftrag


SB Bauleitplanung

Anlage

Stellungnahmen der Fachämter

² Vorläufige Handlungsempfehlungen des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen zu den Auswirkungen der Entscheidung des BVerwG v. 18. Juli 2023 (4 CN 3.22) zu § 13b des Baugesetzbuchs, Stand 01.09.2023

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat I
Hauptamt / Infrastrukturmanagement
Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 31. Juli 2023
Auskunft: [REDACTED]
Zimmer: B8-2-08
Telefon: 03371 608-4555
Aktenz.: 10.ISM-Ma 23/192

Amt für Wirtschaftsförderung und
Kreisentwicklungsamt
Frau Reiter

**Stellungnahme zum Bebauungsplan „Südlicher Planweg“ der Stadt Zossen, OT Dabendorf
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange
Stellungnahme des SG Infrastrukturmanagement**

—
Sehr geehrte [REDACTED],

seitens des A 10, SG Infrastrukturmanagement ergeht eine Stellungnahme als Straßenbaubehörde für die Straßen/Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretenden öffentliche Belange.

Diesbezüglich bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

—
Dem o.a. Vorhaben stehen keine durch das Hauptamt als Straßenbaubehörde für Kreisstraßen und sonstige öffentliche Straßen in der Baulast des Landkreis Teltow-Fläming zu vertretende öffentliche Belange entgegen.

[REDACTED]
Sachbearbeiterin

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat: IV
Landwirtschaftsamt / SG Agrarstruktur
Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2, 14943
Luckenwalde

Datum: 22.08.2023
Auskunft: [REDACTED]
Zimmer: C3-2-12
Telefon: 03371 608-4727
Aktenz.: 83.1.1/0823/1771

D IV / A 80
SG Kreisentwicklung
[REDACTED]

- im Hause -

Bebauungsplan (BP) „Südlicher Planweg“ der Stadt Zossen, OT Schöneiche

Sehr geehrte Frau Reiter,

der Entwurf zum o. g. Bebauungsplan (BP) mit Begründung in der Fassung vom 09. März 2023 hat dem Landwirtschaftsamt zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegen.

Das Landwirtschaftsamt als Träger öffentlicher Belange für den Fachbereich Landwirtschaft innerhalb der Kreisverwaltung Teltow-Fläming hat nach derzeitigem Erkenntnisstand grundsätzlich keine Bedenken zur vorgelegten Entwurfsfassung des o. g. Bebauungsplanes.

Hinweise:

In den vorliegenden Unterlagen wird die Abgrenzung und Lage der geplanten planexternen Ersatzbiotopfläche von 0,91 ha in der Gemarkung Saalow benannt. Die teilweise betroffenen Flurstück 10 und 11 der Flur 2, werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die zusammenhängenden Flurstücke wurden zur Nutzung im agrarförderrechtlichen Sinn angezeigt. Um Konflikte mit dem Agrarförderrecht oder bei der Flächenbewirtschaftung zu vermeiden, ist der bewirtschaftenden Landwirtschaftsbetrieb rechtzeitig vor der Umsetzung des Vorhabens zu informieren.

Für beide Flurstücke sind gegenüber dem Landwirtschaftsamt noch gültige Pachtverträge zur landwirtschaftlichen Nutzung angezeigt. Eine geänderte Nutzung vor Ablauf der Pachtlaufzeit ist nur im gegenseitigen Einvernehmen zwischen Pächter und Verpächter möglich. Gemäß § 2 LPachtVG (Landpachtverkehrsgesetz) sind vereinbarte Änderungen der in einem anzeigepflichtigen Landpachtvertrag enthaltenen Bestimmungen der zuständigen Behörde anzuzeigen. Zuständige Behörde für dieses Gebiet ist das Landwirtschaftsamt des Landkreises Teltow-Fläming.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

[REDACTED]

H:\Amt83\agrstruk\barfussm\10_BP_LK-TF\12_Zossen\BP_Suedl-Planweg_Zossen_OT_Schöneiche

Landkreis Teltow-Fläming
Dezernat III
Ordnungsamt
Ordnung, Sicherheit, Jagd und Fischerei
Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 03.08.2023
Auskunft: [REDACTED]
Zimmer: A1-2-09
Telefon: 03371 608-2122
Aktenzeichen: 32.28/147-23

Dezernat IV
Amt f. Wirtschaftsförderung u. Kreisentwicklung
SG Kreisentwicklung
[REDACTED]

Im Hause

Stellungnahme: zum Antrag vom 25.07.2023

Vorhaben: Bebauungsplan "Südlicher Planweg" der Stadt Zossen OT
Schöneiche

Antragsteller: Stadt Zossen, Marktplatz 20/21, 15806 Zossen

Sehr geehrte Frau Reiter,

nach Prüfung der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange im Bereich des Ordnungsamtes ergeben sich aus brandschutztechnischer Sicht hinsichtlich des o. g. Vorhabens folgende Hinweise:

- a. **(H) Vorhaltung von Flächen für die Feuerwehr**
Rechtsgrundlage: § 5 BbgBO; § 14 BbgBO; § 3 (1) BbgBKG
Sollten Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50m von der öffentlichen befahrbaren Verkehrsfläche entfernt liegen oder Wasserentnahmestellen abseits der öffentlichen Straße errichtet werden, so müssen Flächen entsprechend der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in Verbindung mit der DIN 14090 hergestellt werden.
- b. **(H) Gewährleistung der gesicherten Löschwasserversorgung**
Rechtsgrundlage: § 14 BbgBO; § 3 (1) BbgBKG i.V.m. DVGW Arbeitsblatt W405
Aus § 3 (1) BbgBKG, in Verbindung mit der zugehörigen Verwaltungsvorschrift und dem Arbeitsblatt „DVGW W 405“ ergeben sich erforderliche Löschwassermengen im Umkreis von 300m zum Brandobjekt.
Nach Tabelle 1 und der Annahme einer mittleren Ausbreitungswahrscheinlichkeit sind im Bebauungsplan 96m³/h Löschwasser über 2 Stunden vorzusehen. Im Bebauungsplan sind keine Mindestanforderungen an die Umfassung und Bedachung gesetzt, weshalb diese Einschätzung begründet ist.
- c. **(H) Die fahrbahnseitige Erschließung sollte mindestens den Forderungen der Musterrichtlinie für Flächen der Feuerwehr entsprechen.**

Von: [REDACTED]
Betreff: Stellungnahme zum B-Plan "Südlicher Planweg" Zossen, OT Dabendorf
Datum: Montag, 31. Juli 2023 11:37:55
Anlagen: [image001.png](#)
[image002.png](#)
[image003.png](#)
[image004.png](#)
[image005.png](#)
[image006.png](#)
[image007.gif](#)

[REDACTED]

gern möchte ich Ihnen bezüglich Ihrer Anfrage vom 25.07.2023 eine Rückmeldung zu dem oben genannten geplanten Bebauungsplan geben. Mir lagen die Dokumente vor, welche unter dem folgenden Link zugänglich waren:

- H:\Zentral\amt80\krsentw\Bauleitplanung\Beteiligungsverfahren\BP_Südlicher_Planweg_Zossen_OT_Schöneiche

Gegen das geplante Vorhaben stehen grundsätzlich keine Belange aus schulentwicklungsplanerischer Sicht entgegen.

Es sei in diesem Zusammenhang nur darauf hingewiesen, die erforderlichen Einrichtungen für die Betreuung im Kita- und Hortbereich sowie die zukünftig notwendigen Kapazitäten in der Bildung im Stadtgebiet von Zossen frühzeitig zu errichten und einzuplanen.

Unter Bezugnahme auf die aktuell geltende Schulentwicklungsplanung von 2022 bis 2027 zeigt sich für die Stadt Zossen ein stetig steigender Bedarf an Schulplätzen. Dieser ist sowohl in der Primarstufe, als auch in der Sekundarstufe I und II ersichtlich. So sind bereits zum jetzigen Zeitpunkt die verfügbaren Kapazitäten im Primarbereich stark begrenzt.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



<input type="checkbox"/> 03371 608-3134	<input type="checkbox"/> Kreisverwaltung Teltow-Fläming
<input type="checkbox"/> 03371 608-9070	<input type="checkbox"/> SG Schulverwaltung und Kultur
<input type="checkbox"/> carolin.friedeboldt@teltow-flaeming.de	<input type="checkbox"/> Am Nuthefließ 2
<input type="checkbox"/> https://www.teltow-flaeming.de	<input type="checkbox"/> 14943 Luckenwalde

30 Jahre Landkreis Teltow-Fläming: Hier lässt sich's leben! <https://www.teltow-flaeming.de>
Ihr Job bei der Nummer Eins im Osten: <https://www.teltow-flaeming.de/karriere>

Die genannte E-Mail-Adresse dient nur zum Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.
Sie dient nicht der Übermittlung rechtsverbindlicher Erklärungen und Anträge, die nach geltendem Recht der Schriftform bedürfen.
Der Empfang von Dateianhängen ist auf eine Größe von 20 MB pro E-Mail begrenzt.

Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob der Ausdruck dieser Mail erforderlich ist.

Die Annahme von alten Office-Dateitypen wie *.doc, *.xls, *.ppt etc. wird durch unseren E-Mail-Server verweigert.
Verwenden Sie hier bitte die aktuellen Formate wie *.docx, *.xlsx oder *.pdf.

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat: IV
Straßenverkehrsamt / Verkehrssicherheit,
Verkehrslenkung
Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 02.08.2023
Auskunft: [REDACTED]
Zimmer: A7-3-12
Telefon: 03371 608-2728
Aktenz.: 36.42.39/C230219

Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung
SG Kreisentwicklung
[REDACTED]

**BP „südlicher Planweg“ der Stadt Zossen, OT Schöneiche
Ihr Az. k.A.**

Sehr geehrte [REDACTED]

Nach Durchsicht der Unterlagen bestehen grundsätzlich keine Einwände. Kritisch betrachtet werden die geplant eingeschränkten Sichtverhältnisse durch die Straßenbäume, beim Befahren der Vorfahrtstraße. Hier ist darauf zu achten, dass die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich jeweils gegeben sind.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Sachbearbeiterin

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III
Untere Bauaufsichtsbehörde

Datum: 23.08.2023
Auskunft: [REDACTED]
Zimmer: A5-2-05
Telefon: 03371 6084327
Aktenz.: 63/03/01955/23

Landkreis Teltow-Fläming
Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung
Frau Reiter

Stellungnahme Entwurf Bebauungsplan (BP) „Südlicher Planweg“ der Stadt Zossen, OT Schöneiche

Sehr geehrte [REDACTED]

zum Entwurf Bebauungsplan „Südlicher Planweg“ OT Schöneiche der Stadt Zossen bestehen seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Neben der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben wird auch die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von der Unteren Bauaufsicht im Rahmen von Vorbescheids- und Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Aufgrund der übergreifenden Zusammenhänge zwischen Bauleitplanung und baurechtlicher Prüfung in Genehmigungsverfahren sieht sich die Untere Bauaufsichtsbehörde auch in der Pflicht frühzeitig auf absehbare Konflikte, die sich aus der Bauleitplanung ergeben, hinzuweisen.

Seitens der Unteren Bauaufsicht wird deshalb hier frühzeitig im Rahmen der TÖB-Beteiligung auf die absehbaren Konflikte hingewiesen, die jedoch im Rahmen der Bauleitplanung vermeidbar sind.

Bezugnehmend auf die Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde vom 30.12.2022 zum Vorentwurf werden die Hinweise nachfolgend begründet.

Begründung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flächen der Flur 3 der Gemarkung Schöneiche, Flurstücke 123, 122 und teilw. 102 mit einer Flächengröße von ca. 1,19 ha , ca. 4000 m².

Die unmittelbaren Nachbarflurstücke 185, 186, 187 sowie Flurstück 110/4 befinden sich zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der vorhandenen Ortsbebauung. Bei diesen Flurstücken handelt es sich aktuell um unbebaute und teilweise bebaute Grundstücke. Diese Bebauung besitzt nicht das Gewicht einer Innenbereichslage mit der im Zusammenhang stehenden Bebauung (§ 34 BauGB). Deshalb sind diese Grundstücke dem Außenbereich zuzuordnen (§ 35 BauGB). Eine Wohnbebauung konnte deshalb auf diesen Grundstücken bisher bauplanungsrechtlich nicht zugelassen werden. Die vorliegende Planung schließt diese Flächen nicht mit ein, sie sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Was im Umkehrschluss bedeutet, dass eine Wohnbebauung dort nicht erwünscht oder gewollt ist.

Während nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes dann nur für seinen Geltungsbereich der § 30 BauGB wirkt, wären jedoch die benannten Nachbargrundstücke also weiterhin der Außenbereichslage zuzuordnen. Da auch der Bedarf auf diesen Grundstücken entsprechende Wohngebäude zu errichten besteht, sollte dieser Aspekt bei der städtebaulichen Entwicklung der Ortslage mit betrachtet werden. Bislang konnten auf

diesen Grundstücken wegen fehlendem Baurecht keine positiven Bescheide seitens der Genehmigungsbehörde erteilt werden. Es würde sich jedoch im Zuge dieser Bauleitplanung anbieten eine geordnete Ortsentwicklung zu erreichen. **Um die Spannungen und Konflikte, welche die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke Flurstücke 185, 186, 187 und 110/4 betreffen, zu bewältigen. Demnach wird der Gemeinde die Einbindung der Flurstücke 185, 186, 187 und 110/4 in die vorliegende Planung empfohlen.**



Die Einbindung der vorgenannten Flurstücke 185, 186, 187 und 110/4 entspricht ebenfalls wie die Flurstücke 122 und 123 der Begründung zur vorliegenden Planung:

Auszug:

„Die weitere Bevölkerungsentwicklung der Bundeshauptstadt Berlin verursacht auch in den Gemeinden und Städten in der Umgebung Berlins einen Bedarf an Wohnungen und Wohnungsbaulflächen. Der steigende Bedarf wirkt sich auf den Baulandpreis aus und führt dazu, dass besonders junge Familien kaum erschwingliche Grundstücke erwerben können. Demgegenüber ist die Tendenz zu erkennen, dass junge Familien aus Umlandgemeinden in ihrer Gemeinde und der Dorfgemeinschaft bleiben wollen, wo auch ihre Eltern und anderen Verwandten wohnen. Im Ortsteil Schöneiche der Stadt Zossen soll diese Entwicklung mit dieser Planung unterstützt werden. Dorfbewohner, die Grundstücke im Dorf besitzen, stellen diese für eine Bebauung zur Verfügung, so dass ortsansässige junge Familien die entstehenden Wohngrundstücke zu einem moderaten Grundstückspreis erwerben können.“

Das Ziel der Gemeinde ist, die Schaffung von Wohnraum und die Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung zu erreichen. Dabei handelt es sich um eine Entwicklung entlang des Planweges. Dem Ziel, die Entwicklung vorrangig entlang dieser Achse zu vollziehen, wird damit entsprochen. Ebenso dem Ziel, auch den Ortsbereich dem dortigen Gebietscharakter entsprechend zu sichern und zu entwickeln. Zudem ist eine gute verkehrliche Anbindung gegeben. Auch das Ziel, die bestehende Infrastruktur besser auszulasten und zugleich zusätzlichen Erschließungsaufwand zu begrenzen, wird erreicht.

Künftig soll nach der hier aufgestellten Bauleitplanung nur für die Flurstücke 122 und 123 Baurecht geschaffen werden. Im Plangebiet sind ca. 11 Wohngebäude geplant. Für die Nachbargrundstücke Flurstück 185, 186, 187 und 110/4 wäre weiterhin von einem „Bauverbot“ auszugehen, da sie in der vorliegenden Bauleitplanung keine Berücksichtigung finden. Durch eine Einbindung in die vorliegende Bauleitplanung wären dort jedoch weitere Wohngebäude möglich.

Die vorliegende Planung löst insbesondere in ihrem Umgebungsbereich nicht die bereits bekannten Konflikte und bodenrechtliche Spannungen. Seitens der Bauaufsicht können

A 67 Umweltamt
A 67.2 Untere Naturschutzbehörde

Luckenwalde, 21. August 2023
Frau [REDACTED]

A 80 Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung
SG Kreisentwicklung
Frau Reiter

**Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Bebauungsplan (BP) „Südlicher Planweg“ der Stadt Zossen, OT Schöneiche
Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

AZ bei A 67.2: 41603/23/672

Meiner Stellungnahme liegen die folgenden am 26.07.2023 im Umweltamt, SG Untere Naturschutzbehörde, eingegangenen Unterlagen zu Grunde:

- Entwurf Begründung und Planzeichnung vom 09.03.2023

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

X Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist momentan die Verwirklichung der beabsichtigten Planung nicht möglich, weil dem Vorhaben rechtliche Vorgaben entgegenstehen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.

1. Einwendungen

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können

1. Biotopschutz

In der Begründung zum gegenständlichen Planentwurf wird richtigerweise festgestellt, dass auf den tangierten Flächen ein nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG geschütztes Biotop registriert ist.

Auf den Konflikt, der auszuräumen wäre, wurde bereits in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 04.01.2023 hingewiesen.

Die vorliegenden Unterlagen beinhalten keine ergänzenden oder wesentlichen Änderungen zur frühzeitigen Beteiligung.

Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 4 BNatSchG i. V. m. § 30 Abs. 3 BNatSchG liegt bis dato nicht vor.

Dem Ersatzbiotop wird nicht gefolgt. Es handelt sich voraussichtlich um Dauergrünland und bereits um ein geschütztes Biotop, was kein rechtlicher Ausgleich im Sinne des § 30 Abs. 3 BNatSchG darstellt. Der Ausgleich für gegenständliche Biotope hat in einem Faktor von mindes-

tens 1:2 zu erfolgen. Die beiden anvisierten Flurstücke sind Ackerland und auch von solchem umgeben. Eine Entwicklung von Trockenrasen ist hier nahezu nicht möglich. Insofern wird die Stellungnahme vom 04. Januar 2023 aufrechterhalten.

2. Alleenschutz

Der Geltungsbereich des BP bzw. die geplante Erschließung tangiert wie bereits mitgeteilt eine nach § 17 BbgNatSchAG geschützte Allee.

Nachhaltige und erhebliche Eingriffe in den Baumbestand sind zu erwarten (Fällungen, baubedingte Eingriffe usw.).

Die zu beachtenden Rechtsgrundlagen wurden bereits mit Stellungnahme im Januar 2023 mitgeteilt.

Bislang liegt kein Antrag auf Befreiung gemäß § 67 BNatSchG von den Verboten des § 17 BbgNatSchAG in der Unteren Naturschutzbehörde vor. Insofern sind die Einwendungen nicht ausgeräumt. Der BP ist an dieser Stelle obsolet und die Erschließung des Gebietes nicht gesichert.

Die Stellungnahme vom Januar 2023 wird daher aufrechterhalten.

3. Artenschutz

Die Zugriffsverbote des § 44 Absatz in Verbindung mit Absatz 5 BNatSchG (besonderer Artenschutz) werden nicht betrachtet. Auf der Ebene der Bauleitplanung soll zumindest geklärt werden, ob die Planung aus artenschutzrechtlichen Gründen vor unüberwindbare Hindernisse geraten kann, da sie in dem Fall nichtig werden könnte (siehe dazu Arbeitshilfe Artenschutz und Bauleitplanung vom 13.01.2009).

Eine Kartierung der Brutvögel wurde nach wie vor nicht vorgelegt. Eine extensiv genutzte Pferdeweide mit schütterer trockenrasenartiger Vegetation (vgl. hier auch Dauergrünland) kann durchaus eine Habitateignung für einige Bodenbrüter, insbesondere die besonders geschützte und gefährdete Feldlerche bieten.

4. Flächennutzungsplan (FNP)/Landschaftsplan (LP)

Grundsätzlich sind auf der Ebene der Bauleitplanung die örtlichen Ziele, Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftsplanung (§§ 9 ff BNatSchG) konkret darzustellen.

Im aufgestellten¹ LP der Gemeinde Zossen, 1. Fortschreibung Teil A, wird die Plangebietsfläche zwar als Siedlungserweiterungsfläche dargestellt und es erfolgt eine entsprechende Eingriffsbewertung. Allerdings wird 2018 (zum Zeitpunkt der Erstellung des LP) in den Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern nicht davon ausgegangen, dass es sich um eine gesetzlich geschützte Biotopfläche handelt. Daraus resultierend entspricht der LP nicht den aktuellen Gegebenheiten und wäre als räumlicher und sachlicher Teilplan fortzuschreiben.

Rechtsgrundlagen

Zu 1.1:

§ 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG

¹ hier 2. Fortschreibung (Teil A) zur 2. Änderung des FNP, Stand 14. Februar 2018, aufgestellt mit Maßgaben 02.05.2018, Maßgabenerfüllung 30.06.2018

Zu 1.2.:

§ 29 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG

Zu 1.3.:

§ 44 Abs.1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Zu 1.4.:

§ 5 Abs. 1 BbgNatSchAG

§ 9 Abs. 5 BNatSchG i. V. m. § 5 Abs. 2a und 4 BauGB

Möglichkeiten zur Überwindung

Zu 1.:

Primär muss eine Prüfung und Ausschöpfung aller Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des geschützten Biotopes erfolgen. Das Biotop ist von einer Bebauung oder Beeinträchtigung auszuschließen.

Damit der BP in seinen Planungen auch umsetzbar wird, sollte ein Antrag auf Ausnahme genehmigung (s. § 30 Abs. 4 BNatSchG) gestellt werden.

Der § 30 Abs. 4 BNatSchG ermöglicht es den Gemeinden durch einen entsprechenden Antrag auf Ausnahme oder Befreiung bereits im Vorfeld Rechtssicherheit über den in Aufstellung befindlichen BP zu erlangen.

Durch diese vorweggenommene „Generalausnahme“ erlangt die Gemeinde Rechtssicherheit hinsichtlich der Zulässigkeit und Vollziehbarkeit ihres Planes. Die Rechtsprechung nimmt teilweise ein Planungsverbot an, wenn bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung erkennbar ist, dass die Verwirklichung des Planes dauerhafte rechtliche Hindernisse (z.B. naturschutzrechtliche Verbote) entgegenstehen. Die Voraussetzungen für die Zulassung einer Ausnahme sind dieselben wie im § 30 Abs. 3 BNatSchG.

Wird der Antrag positiv entschieden, erstreckt sich die begünstigte Wirkung auf alle Vorhaben im Plangebiet. Weitere Ausnahmen durch die einzelnen Bauherren werden dann überflüssig und sind für das eigentliche Bauantragsverfahren nicht mehr zu prüfen.

Diese Erstreckungswirkung ist beschränkt auf 7 Jahre nach Inkrafttreten des BP.

Sollte kein Antrag gestellt werden und/oder ggf. ein Antrag keinen Erfolg haben, ist der BP an dieser Stelle obsolet.

Es wird dringend angeraten, Kontakt zur UNB aufzunehmen, um die weitere Verfahrensweise und Inhalte eines Antrages abzustimmen.

Zu 2.:

Die Stellungnahme vom 04.01.2023 wird aufrechterhalten.

Insofern die Fällung der Alleebäume zwingend notwendig ist, muss den Unterlagen eindeutig zu entnehmen sein, um welche Bäume es sich handelt. Eine Zuordnung ist nicht möglich. Alle Alleebäume, welche beeinträchtigt oder gefällt werden müssen, sind in ihrem Stammumfang, Größe und Gesundheitszustand (Vitalität, Schadstufe, FLL) aufzunehmen und zu bilanzieren. Es sind alle Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auszuschöpfen. Notwendige Ersatzpflanzungen sind vor der Planung mit der UNB abzustimmen.

Es ist ein Antrag auf Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Zur Bearbeitung des Antrages ist die Angabe der erforderlichen Ersatzpflanzung (Gehölzart, Standort, Verfügbarkeit) unerlässlich.

Zu 3.:

Es ist eine Kartierung der Brutvögel vorzulegen. An Hand der Ergebnisse ist zu bewerten, ob die Zugriffsverbote des § 44 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 BNatSchG verletzt werden und wie diese zu vermeiden bzw. gemäß § 44 Absatz 5 BNatSchG ggf. vorgezogen auszugleichen sind.

Zu 4.:

Es ist ein LP, hier als räumlicher Teilplan, der den fachlichen Anforderungen entspricht, zu erarbeiten. Die Darstellungen sind in den Bauleitplan (FNP) zu übernehmen oder bei Nichtübernahme entsprechend zu begründen und dementsprechend auch für den konkreten B-Plan zu berücksichtigen.

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens

-

Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage

-

Gesetzliche Grundlagen - Fundstellen der zitierten Gesetze und Verordnungen

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)

BbgNatSchAG - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, Nr. 21), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes und der Naturschutzzuständigkeitsverordnung vom 25. September 2020 (GVBl. I Nr. 28)

NatSchZustV - Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes und der Naturschutzzuständigkeitsverordnung vom 25.09.2020 (GVBl. I Nr. 28)

BauGB

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Bewertung des Baumbestandes auf Grundlage der Empfehlungen zur Schadstufenbestimmung für Bäume an Straßen und in der Stadt der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V. (Baumkontrollrichtlinie)

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III
Umweltamt / Wasser, Boden, Abfall

Datum: 02.08.2023

Auskunft:

(UWB)

Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Zimmer: A5-3-06

Telefon: 03371 608-2602

Aktenz.: 962/23/673/8-01

Kreisverwaltung Teltow-Fläming
DIV/Amt für Wirtschaftsförderung und
Kreientwicklung

- im Hause –

(Dienstgebäude: Zinnaer Str. 34)

Stellungnahme

Betr.: Bebauungsplan „Südlicher Planweg“ der Stadt Zossen, OT Dabendorf

hier: Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Antragsteller: Dipl.-Ing. Volker Herger
Mulackstraße 37
10119 Berlin

Es liegen folgende am 26.07.2023 im SG Wasser, Boden, Abfall digital eingegangene Unterlagen zu Grunde:

- Anschreiben vom 24.07.2023
- Planzeichnung, Entwurf Stand: 09.03.2023
- Begründung, Entwurf Stand: 09.03.2023

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:

keine

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:

keine

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Beim Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall bestehen keine Bedenken oder Einwendungen zur Ausweisung des o.g. Bebauungsplanes. Die Hinweise für Wärmepumpenanlagen wurde in der Planzeichnung berücksichtigt.

Sachbearbeiterin



LAND BRANDENBURG

Landesamt für Umwelt

Abteilung Technischer Umweltschutz 2

Landesamt für Umwelt
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

VOLKER HERGER
Freischaffender Stadtplaner/SRL
Mulackstraße 37
10119 Berlin

Bearb.: [REDACTED]
Gesch-Z.: LFU-TOEB-
3700/462+50#294436/2023
Hausruf: +49 355 4991-1332
Fax: +49 331 27548-2659
Internet: www.lfu.brandenburg.de
[REDACTED]

Cottbus, 14.08.2023

Bebauungsplan "Südlicher Planweg" Stadt Zossen, OT Schöneiche
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 24.07.2023
- Begründung 09.03.2023
- Planzeichnung, 09.03.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

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. Im Ergebnis dieser Prüfung wird für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben. Der Fachbereich Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[REDACTED]

Dieses Dokument wurde am 14.08.2023 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Besucheranschrift:
Von-Schön-Straße 7

03050 Cottbus

Tel: +49 0355 4991-1035

Fax: +49 0331 27548-3308

Hauptsitz:

Seeburger Chaussee 2
14476 Potsdam
OT Groß Glienicke



FORMBLATT

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB)

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2
Belang	Immissionsschutz
Vorhaben	Bebauungsplan "Südlicher Planweg" Stadt Zossen, OT Schöneiche
Ansprechpartner*In:	Frau Blumberg, Tel.: 0355-4991-1339 TOEB@lfU.brandenburg.de

Bitte zutreffendes ankreuzen und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------

1. Einwendungen Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)
a) Einwendung
b) Rechtsgrundlage
c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Fachliche Stellungnahme	
<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
<input type="checkbox"/>	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
1. Sachstand Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan „Südlicher Planweg“ der Stadt Zossen, Ortsteil Schöneiche. Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die	

Errichtung von Wohnnutzung. Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Nördlich und Östlich in einem Abstand von >1000m befinden sich großflächige Deponie- und Verwertungsanlagen. Er liegt nicht im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen.

Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat zuletzt am 06.01.2023 zum oben genannten Sachverhalt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben.

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.

2. Fazit

Mit den vorgelegten Entwurfsunterlagen ergeben sich keine weiteren Anmerkungen zum Belang des vorbeugenden Immissionsschutzes. Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand bestehen weiterhin keine erheblichen Bedenken gegen den Antragsgegenstand. Der vorliegenden Planung wird zugestimmt.

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.

Dieses Dokument wurde am 09.08.2023 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.