

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
SO-EKZ SONSTIGES SONDERGEBIET EINKAUFZENTRUM (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 ÖFFENTLICHE STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN
 STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 PRIVATE GRÜNFLÄCHE, ZWECKBESTIMMUNG GESTALTUNGSGRÜN
 ERHALT VON BÄUMEN ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
 FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN
 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 HÖHENBEZUGSPUNKT IN m ÜBER NHN
 LÄRMSCHUTZWAND
 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
 GESCHÜTZTE ALLEE "MACHNOWER CHAUSSEE"
 NUTZUNGSSCHABLONE

GEBIETSBEZEICHNUNG	
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL (GRZ)	HÖHE BAULICHER ANLAGEN in m

VERFAHRENSVERMERKE

- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 16.06.2017 beteiligt worden.
Zossen, den 15.06.2018
Bürgermeisterin
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Auslegung von Planunterlagen im Zeitraum vom 04.05.-18.05.2017 durchgeführt worden.
Zossen, den 15.06.2018
Bürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.02.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
Zossen, den 15.06.2018
Bürgermeisterin
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.07.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur öffentlichen Auslage bestimmt.
Zossen, den 15.06.2018
Bürgermeisterin
- Der Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 23.01.2018) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und dem Umweltbericht hat in der Zeit vom 06.02. bis 09.03.2018 während folgender Zeiten ausgelegen:
Montag 8-12 und 13-16 Uhr
Dienstag 8-12 und 13-18 Uhr
Donnerstag 8-12 und 13-18 Uhr
Freitag 8-12 Uhr
Samstag 8-12 Uhr (jeden 1. Samstag im Monat)
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Hinweise während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ist am 29.01.2018 im Amtsblatt bekannt gemacht worden.
Zossen, den 15.06.2018
Bürgermeisterin
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 29.08.2018 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
Zossen, den 29.08.2018
Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 09.05.2018 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurden mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 09.05.2018 gebilligt.
Zossen, den 15.06.2018
Bürgermeisterin
- Die Stadt Zossen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.05.2018 gemäß § 3 Abs. 2 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 18.05.2018 mitgeteilt worden.
Zossen, den 15.06.2018
Bürgermeisterin
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: erteilt.
Luckenwalde, den
- Der Bebauungsplan, bestehend aus dem Teil A: Planzeichnung und dem Teil B: Text wird hiermit ausgearbeitet.
Zossen, den 20.09.2018
Bürgermeisterin
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erhalten kann, ist im Amtsblatt vom 24.09.2018 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln bei der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) sowie auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 24.09.2018 in Kraft getreten.
Zossen, den 25.09.2018
Bürgermeisterin

TEIL B: TEXT

- Auf der Grundlage
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
 - des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434),
 - der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.2016 (GVBl.I/16, (Nr. 14)),
 - des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, (Nr. 3)), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl.I/16, (Nr. 5)) und der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl.I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2014 (GVBl. I/14, Nr. 32)
- wird festgesetzt:
- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum (SO-EKZ) (§ 11 BauNVO)
 - Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Einkaufszentrum (SO-EKZ) ist die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes zum Verkauf von Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs und Backwaren zulässig. Die Verkaufsfläche beträgt maximal 1.050 m². Zulässig ist der Bau betriebsnotwendiger Nebenanlagen. Die Errichtung von Stellplätzen für Pkw ist außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
 - Es wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.
 - Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Für die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet Einkaufszentrum gilt als Bezugspunkt die Höhe der Brandenburger Straße in m NHN. Der Bezugspunkt ist in der Planzeichnung festgesetzt.
 - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Pkt. 24 BauGB)
Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung ist eine 2,5 m hohe und mindestens 23 m lange Lärmschutzwand zu errichten.
 - I.a SONSTIGE FESTSETZUNG**
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluß eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
 - II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**
 - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 25 a BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 3 Stck. Bäume und 141 m² flächige Gehölze zu pflanzen. Pflanzqualitäten für Baumpflanzungen: mindestens 12 bis 14 cm Stammumfang (Hochstamm). Für die neu zupflanzenden Gehölze ist eine vierjährige Pflege (1 Jahr Fertigstellungs-, 3 Jahre Entwicklungspflege) zu gewährleisten. Die zu verwendenden Pflanzqualitäten und Arten sind in den Hinweisen aufgeführt.
 - Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 20 BauGB)
Stellplatzflächen sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau, wie z.B. Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil oder Rasengittersteinen herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
 - III. HINWEISE**
 - Baufeldfreimachung
 - Brutvögel
Die Beseitigung von Gehölzstrukturen ist im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Bei Baufällungen außerhalb dieses Zeitraumes ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.
 - Gebäudeabriss
Brutvögel/Fledermäuse: Der Abriß von Gebäuden ist nur im Zeitraum vom 01.11. bis 28.02. zulässig. Bei Gebäudeabbrüchen außerhalb dieses Zeitraumes ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.
 - Nisthilfen
In den im Plangebiet zu erhaltenden Gehölzstrukturen sind 3 artgerechte Nistkästen für den Hausrotschwanz anzubringen.

- Pflanzliste:
Folgende einheimische Gehölze werden empfohlen:
Klein- und mittelkronige Bäume:
Feldahorn, Vogelkirsche, Salweide, Mehlbeere, Vogelbeere, Feldulme
Großkronige Bäume: Bergahorn, Steleiche, Winterlinde
Sträucher:
Weißdorn, Liguster, Schlehe, Kreuzdorn, Heckenrose
- Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für das Bauvorhaben ist auf der Grundlage der "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Zossen (Stellplatzsatzung)" vom 22.12.2014 zu ermitteln.
- IV. Planexterne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
 - Entsiegelung von Betonflächen
In der Gemarkung Jühnsdorf, Flur 4, Flurstück 28 (Teilfläche des ehemaligen Hafens Krümme Lanke) sind 350 m² Betonfläche zu entsiegeln.
 - Pflege und Entwicklung von Feuchtwiesen auf Niedermoorstandorten
Mäh- und floristisches Monitoring innerhalb eines Zeitraumes von 9,5 Jahren.
Die Maßnahmenfläche liegt in der Gemarkung Rangsdorf, Flur 1, Flurstück 42 und Flur 2, Flurstücke 2 und 3 im FFH-Gebiet Zülów-Niederung und haben eine Größe von 1,4 ha.
 - Pflege und Entwicklung von Feuchtwiesen auf Niedermoorstandorten
Verlängerung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahme von E 2 - Pflege von offenen und halboffenen Biotopen um ein Jahr.
 - Pflanzung von flächigen Gehölzen im Naturraum
Auf einer Fläche von 816 m² sind Gehölze zu pflanzen. Die Pflanzorte werden in Abstimmung mit dem Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V. festgelegt.
 - Pflanzung von Einzelbäumen und Baumreihen im Naturraum
Es sind 55 Stck. Bäume neu zu pflanzen. Die Pflanzorte werden in Abstimmung mit dem Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V. festgelegt.
 - Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen E 1 - E 5 sind in einem Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V. sichergestellt.

Planverfahren Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Standortverlegung Discounter"
Stadt Zossen

SATZUNG

VORHABENTRÄGER
rebo consult Holding GmbH
Im Wolfsgraben 10, 36414 Unterbreizbach

PLANVERFASSER
DIPL.-ING. VOLKER HERGER
FREISCHAFFENDER STADTPLANER/SRL
MULACKSTRASSE 37, 10119 BERLIN

Maßstab: 1 : 1.000 Stand vom 27. 03. 2018