

STADT ZOSSEN**BESCHLUSS-NR. 084/21****VORLAGE****öffentlich**von: **Bauamt**

Bürgermeister	Rechts- und Personalamt	Kämmerei	Bauamt	Wirtschaftsförderung	Ordnungsamt

für

Beratungsfolge:				
Gremium	Datum Sitzung	Zuständigkeit	Abstimmung (J/N/E)	TOP
Ortsbeirat Zossen		Beratung und Empfehlung		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen	16.06.2021	Beratung und Empfehlung		Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen	22.06.2021	Entscheidung		Ö

Betreff:**Offenlagebeschluss Entwurf des Bebauungsplanes "Südlich Gerichtsstraße 20"****Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

den Entwurf des Bebauungsplanes „Südlich Gerichtsstraße 20“ wird in der vorliegenden Form gebilligt

und

den Entwurf des Bebauungsplanes „Südlich Gerichtsstraße 20“ wird gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgt ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Zossen: Parallel werden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerfX besteht nicht _____ besteht für

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

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat am 12. Dezember 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Vorentwurf lag zur Einsichtnahme für interessierte Bürger im Konferenzraum und auf der Internetseite der Stadtverwaltung vom 26. Februar bis einschließlich 26. März 2019 aus.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem Schreiben vom 27. Februar 2019. Die eingegangenen Stellungnahmen sind im vorliegenden Entwurf eingearbeitet worden.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja _____ Nein X

Gesamtkosten:

Deckung im Haushalt: Ja _____ Nein _____

Finanzierung:
Finanzierung aus der
Haushaltsstelle:

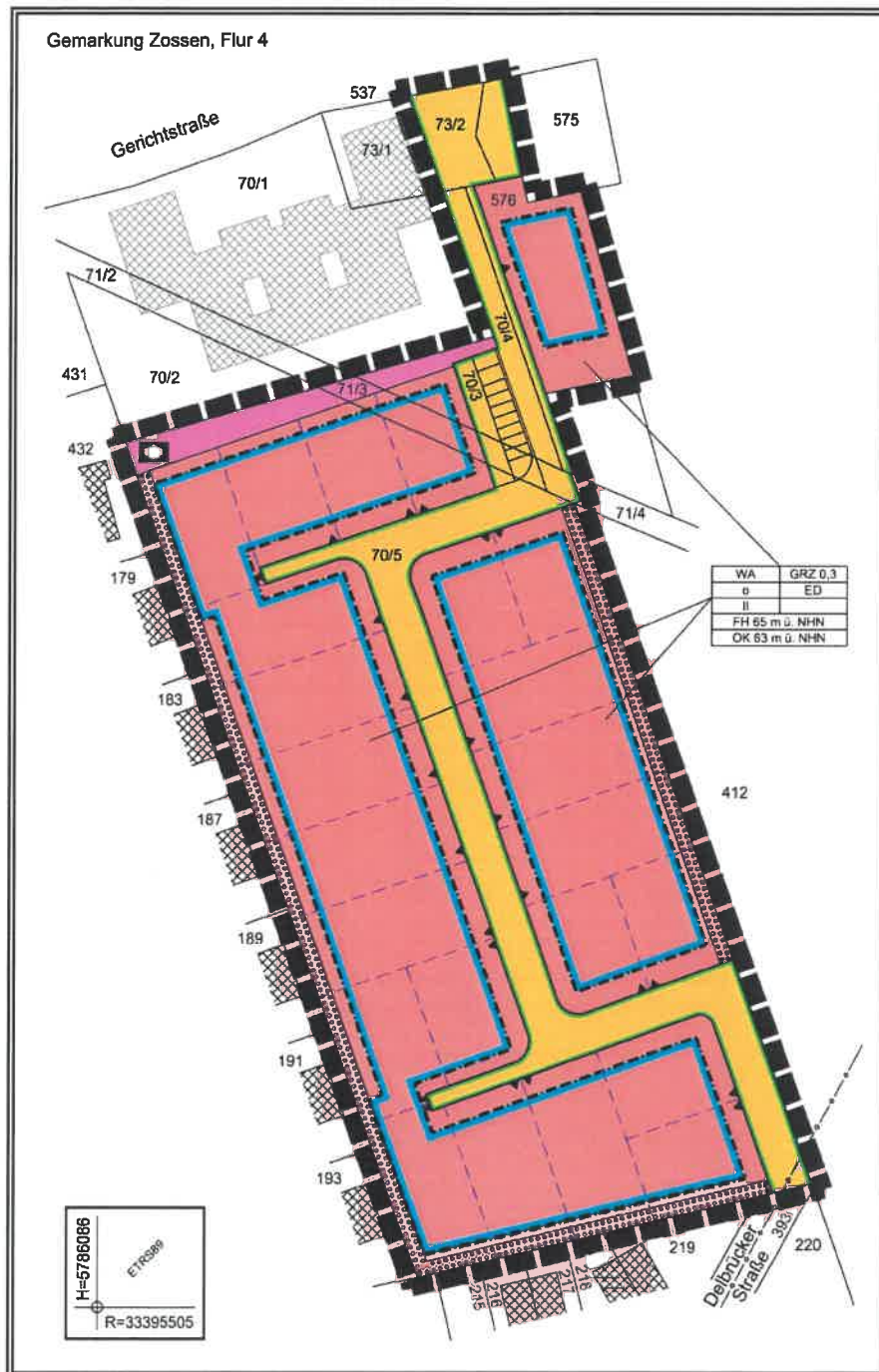
Hinweis:

Die beigefügten Anlagen wurden ggf. wegen der geltenden Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) von persönlichen Daten freigemacht. Ersteller der Unterlagen sowie geweißte Inhalte sind der Stadt Zossen bekannt.

Anlage:

Planzeichnung
Begründung
Umweltbericht
Biotopkartierung

Begründung zum Bebauungsplan „Südlich Gerichtstraße 20“



Stadt Zossen

Stand: Entwurf, 19. Mai 2021

Plangeber:



Stadt Zossen

Marktplatz 20
15806 Zossen

Tel. 033 77 / 30 40 - 0

E-Mail Service@SVZossen.Brandenburg.de

Auftraggeber:

Auftragnehmer:

Inhalt

Tabellenverzeichnis	4
Abbildungsverzeichnis	4
Verzeichnis der textlichen Festsetzungen	4
1. Grundlagen	5
1.1 Anlass und Verlauf des Planverfahrens	5
1.2 Lage und Geltungsbereich	6
2. Bestand	8
2.1 Nutzung und Bebauung	8
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	9
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	9
2.2 Verkehr und Erschließung	9
2.3 Ver- und Entsorgung	9
2.4 Soziale Infrastruktur	9
2.5 Denkmalschutz	9
2.6 Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	9
2.7 Lärmbelastung	10
3. Entwicklungsziele und städtebauliches Konzept	11
3.1 Nutzung und Bebauung	13
3.1.1 Art der baulichen Nutzung	13
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung	17
3.1.2.1 Hauptanlagen	17
3.1.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen	22
3.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen	22
3.1.2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	22
3.1.3 Bauweise	24
3.1.4 Einfriedungen	24
3.2 Verkehr und Erschließung	25
3.3 Ver- und Entsorgung	28
3.4 Soziale Infrastruktur	29
3.5 Denkmalschutz	30
3.6 Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	30
3.7 Lärmschutz	31
4. Umweltbericht	32
5. Textliche Inhalte des Bebauungsplans	33
5.1 Textliche Festsetzungen	33
5.1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	33
5.1.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	37
5.2 Hinweise	37

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Baugrundstücksgrößen, zulässige Grundflächen, überbaubare Grundstücksflächen und realisierbare Grundflächen für Hauptanlagen	20
Tabelle 2: Zulässige Grundflächen für Nebenanlagen	24

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebiets	6
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans	7
Abbildung 3: Blick über das Plangebiet gen Nordwesten	8
Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2018	12
Abbildung 5: Baugebiete und Erschließung – Variante 1	14
Abbildung 6: Baugebiete und Erschließung – Variante 2	15
Abbildung 7: Baugebiete und Erschließung – Variante 3	16
Abbildung 8: Konzeptplanung	18
Abbildung 9: Baugebiete und Erschließung – Variante 4	19
Abbildung 10: Lage und Nummerierung möglicher Baugrundstücke	21
Abbildung 11: Regelquerschnitte	26
Abbildung 12: Lageplan Straßenbau	27
Abbildung 13: Koordinierter Leitungsplan	29
Abbildung 14: Auszug aus dem Beschilderungsplan	31

Verzeichnis der textlichen Festsetzungen

Nr. 1 - Art der baulichen Nutzung - allgemeine Wohngebiete (WA)	33
Nr. 2 - Maß der baulichen Nutzung	34
Nr. 3 - Überbaubare Grundstücksflächen	34
Nr. 4 - Bauweise	34
Nr. 5 - Befestigung der Wege, Zufahrten und Stellplätze in den Baugebieten	34
Nr. 6 - Anpflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken	35
Nr. 7 - Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern	35
Nr. 8 - Pflanzenlisten	35
Nr. 9 - Einfriedungen	37

1. Grundlagen

1.1 Anlass und Verlauf des Planverfahrens

Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)¹ aufgestellt, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschloss am 12. Dezember 2018, den Bebauungsplan „Südlich Gerichtstraße 20“ aufzustellen (Beschluss Nr. 070/18). Danach werden die folgenden Planungsziele angestrebt:

- ◆ Festsetzung von Wohngebieten entsprechend der Vorgabe des Flächennutzungsplans und
- ◆ Erschließung durch eine Straße von der Gerichtstraße bis zur Delbrücker Straße.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 2 BauGB (Aufstellung der Bauleitpläne); entsprechend ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und sind nach § 2a BauGB die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht darzustellen, der einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans bildet.

Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde im Amtsblatt Nr. 16/2018 bekanntgemacht und dabei darauf hingewiesen, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs erfolgt und dass parallel die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert werden.

Am 18. Februar 2019 wurde im Amtsblatt Nr. 02/2019 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 26. Februar bis zum 26. März 2019 bekanntgemacht. Die Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 27. Februar 2019. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt hiermit die Vorlage des Entwurfs.

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

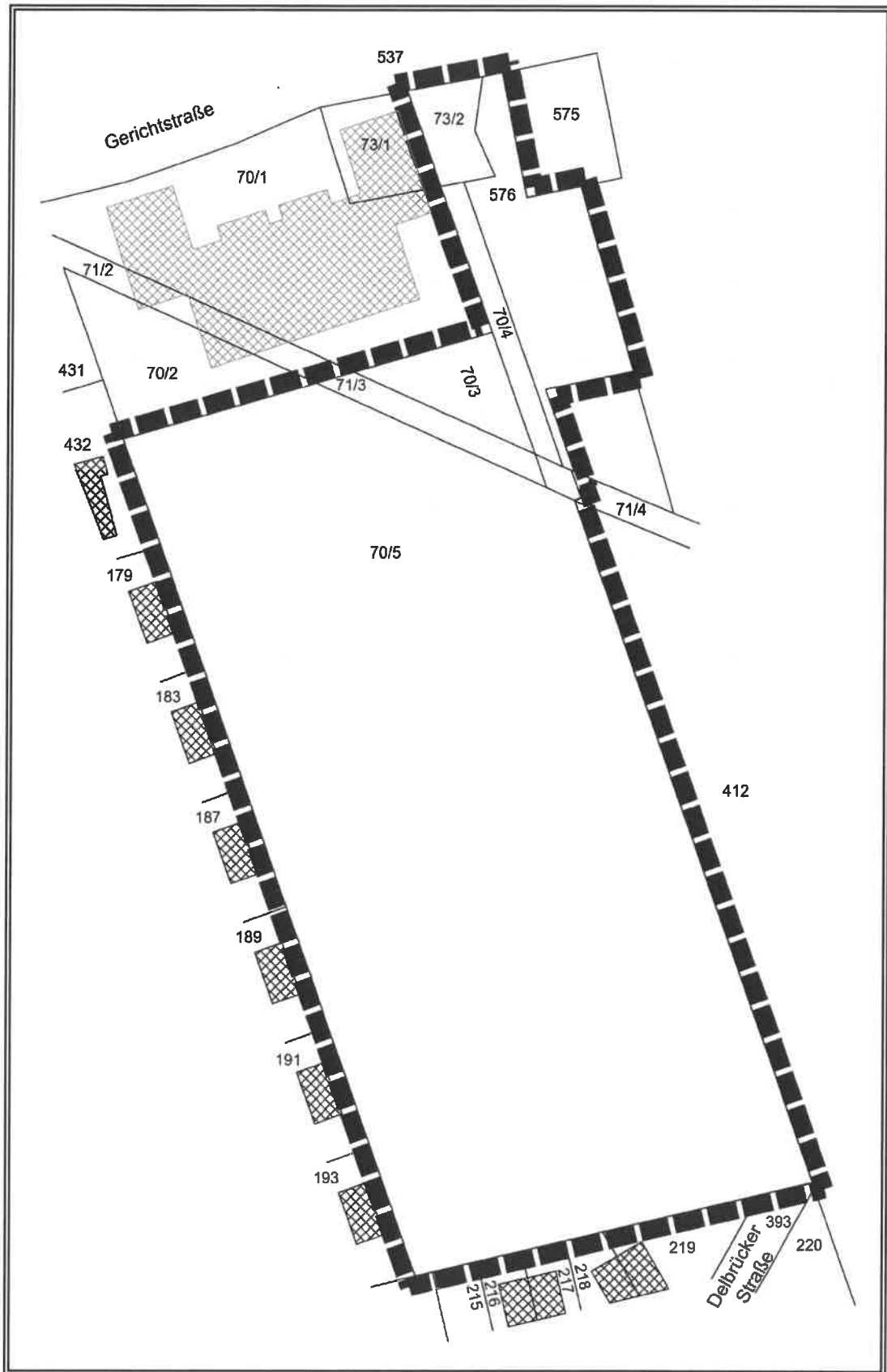


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans

2. Bestand

2.1 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet ist rund 1,94 ha groß, eine ehemalige landwirtschaftliche Nutzfläche und brach gefallen (vgl. Abbildung 3). Im Geltungsbereich gibt es keine baulichen Anlagen, die gesamte Fläche ist unversiegelt; allerdings lagern dort teilweise Gartenabfälle.



Abbildung 3: Blick über das Plangebiet gen Nordwesten

Da das Plangebiet im Außenbereich liegt, ist die Zulässigkeit von Vorhaben bisher nach § 35 BauGB zu beurteilen. Eine Wohnbebauung ist danach wegen der fehlenden Erschließung im Geltungsbereich bisher nicht zulässig. Die Ermittlung des Baurechts ist für die Berechnung des durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffs und des damit nach § 1a Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichs notwendig; denn § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bestimmt, dass für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung (dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan) erfolgt sind oder zulässig waren, kein Ausgleich erforderlich ist. Hier bedeutet dies: Da bisher kein Eingriff zulässig ist, sind die durch den Bebauungsplan gewährten Baurechte vollständig auszugleichen.

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es keine bauliche Nutzung.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Da es im Plangebiet keine baulichen Anlagen gibt und da bisher, wie bereits oben erläutert, keine Wohngebäude errichtet werden können, weil nur nach § 35 BauGB privilegierte Vorhaben zulässig sind, gibt es kein zu ermittelndes Maß der baulichen Nutzung.

2.2 Verkehr und Erschließung

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Gerichtstraße und im Südosten an die Delbrücker Straße. Es gibt keine Zufahrten und keine Erschließung im Plangebiet.

2.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bisher nicht erschlossen.

Laut Auskunft der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg vom 5. April 2018 befindet sich eine Gashochdruckleitung im südöstlichen Bereich des Plangebiets. Das Leitungsrecht ist im Grundbuch für das Flurstück 70/5 als beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Anlagenrecht) eingetragen.

2.4 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden.

2.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet gibt es keine Baudenkmale; auch Bodendenkmale sind bisher im Geltungsbereich nicht bekannt.

2.6 Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Zum Vorentwurf teilte die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming (UABB) mit, dass sich im nordöstlichen Bereich des Plangebiets (bzw. angrenzend) die vermutete Altablagerung „Gerichtstraße“ befindet, die im Altlastenkataster unter der Nummer 0348721146 erfasst und auch im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Um die geplante Wohnnutzung zu ermöglichen, sei zunächst eine Gefährdungsabschätzung erforderlich und der Untersu-

chungsumfang mit der UABB abzustimmen.³ Die geforderte Untersuchung wurde durchgeführt; die Altlast befindet sich außerhalb des (seinerzeitigen) Geltungsbereichs.⁴ In der daraufhin erfolgten Stellungnahme vom 22. August 2019 teilte die UABB mit, dass keine Bedenken gegen die geplante Bebauung bestehen, wies aber auch darauf hin, dass eine Gefährdung auf dem benachbarten (damaligen) Flurstück 413 nicht ausgeschlossen werden könne.

Das Flurstück 413 wurde zwischenzeitlich geteilt in die Flurstücke 575, 576, 577. Für eine Teilfläche des Flurstücks 576 wurde auf der Grundlage der Ergänzungssatzung „Gerichtstraße“ der Stadt Zossen am 19. Dezember 2017 eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses erteilt (Aktenzeichen 63/01/02797/17), gemäß der keine Auflagen bzgl. der vermuteten Altablagerung bestehen. Wegen des beabsichtigten Neubaus eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 576 wurden ein Baugrundgutachten erstellt und Bodenproben entnommen und analysiert.⁵

2.7 Lärmbelastung

Das Landesamt für Umwelt – Abteilung Technischer Umweltschutz – wies in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, dass die (seinerzeit geplanten) Baugebiete nicht im Einwirkungsbereich der nördlich vorbeiführenden Bundesstraße B 246 lägen. Die Entfernung von der Fahrbahnmitte der Bundesstraße bis zur nächsten Baugrenze betrage rund 70 m. Zudem sei das Baugebiet durch den geplanten Hort optisch von der Straße getrennt. Gemäß der Straßennetzkartierung i.V.m. der Straßenverkehrsprognose des Landes Brandenburg ergibt sich für den Prognosezeitraum keine relevante Erhöhung der Verkehrsstärke. Erhebliche Verkehrsimmissionen im Plangebiet sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.⁶

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich um einen Teil des Flurstücks 576 erweitert und dort ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, welches näher an der Fahrbahn der Bundesstraße liegt (Entfernung der Baugrenze zur Fahrbahnmitte gut 40 m).

3 Stellungnahme der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vom 21. März 2019.

4 Ingenieurbüro für Bauüberwachung Fischer: Zossen, Gerichtstraße, Flur 4, Flurstücke 70/3, 70/4, 70/5, 71/2 und 71/3, Luckau 2019.

5 Maschke, Frank: Prüfbericht Bauvorhaben Neubau Einfamilienhaus Gerichtstraße in Zossen, Michendorf 2018.

6 Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt – Abteilung Technischer Umweltschutz – vom 3. April 2019.

3. Entwicklungsziele und städtebauliches Konzept

Die Ziele des Bebauungsplans sind:

- ◆ Festsetzung von Wohngebieten entsprechend der Vorgabe des Flächennutzungsplans und
- ◆ Erschließung durch eine Straße von der Gerichtstraße bis zur Delbrücker Straße.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind ferner die Ziele der Raumordnung zu beachten, und zwar u.a. § 5 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro 2007)⁷, wonach

- ◆ die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte ausgerichtet werden soll;
- ◆ verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden sollen (z.B. durch eine Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Linien des schienengebundenen Personennahverkehrs).

Diese Ziele werden beim Bebauungsplan „Südlich Gerichtstraße 20“ umgesetzt; denn das Plangebiet liegt in einem zentralen Ort (Zossen ist Mittelzentrum) und das Plangebiet liegt nur gut 2 km (Luftlinie) östlich des Bahnhofs Zossen.

Beim Bebauungsplan „Südlich Gerichtstraße 20“ werden auch die Vorgaben des Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)⁸ beachtet, und zwar insbesondere

- ◆ der Grundsatz 5.1, gemäß dem die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden soll;
- ◆ das Ziel 5.2, gemäß dem neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen sind, und
- ◆ das Ziel 5.6, gemäß dem die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen sind, in denen eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich ist.

Und schließlich wird die Darstellung „Wohnbaufläche“ des Flächennutzungsplans der Stadt Zossen⁹ berücksichtigt (vgl. Abbildung 4 auf Seite 12).

Die zur Erreichung der Planungsziele getroffenen Festsetzungen werden in den folgenden Kapiteln erläutert und begründet.

7 Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 10. Oktober 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 17], S. 235, 236).

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

9 Flächennutzungsplan der Stadt Zossen vom Juni 2018.

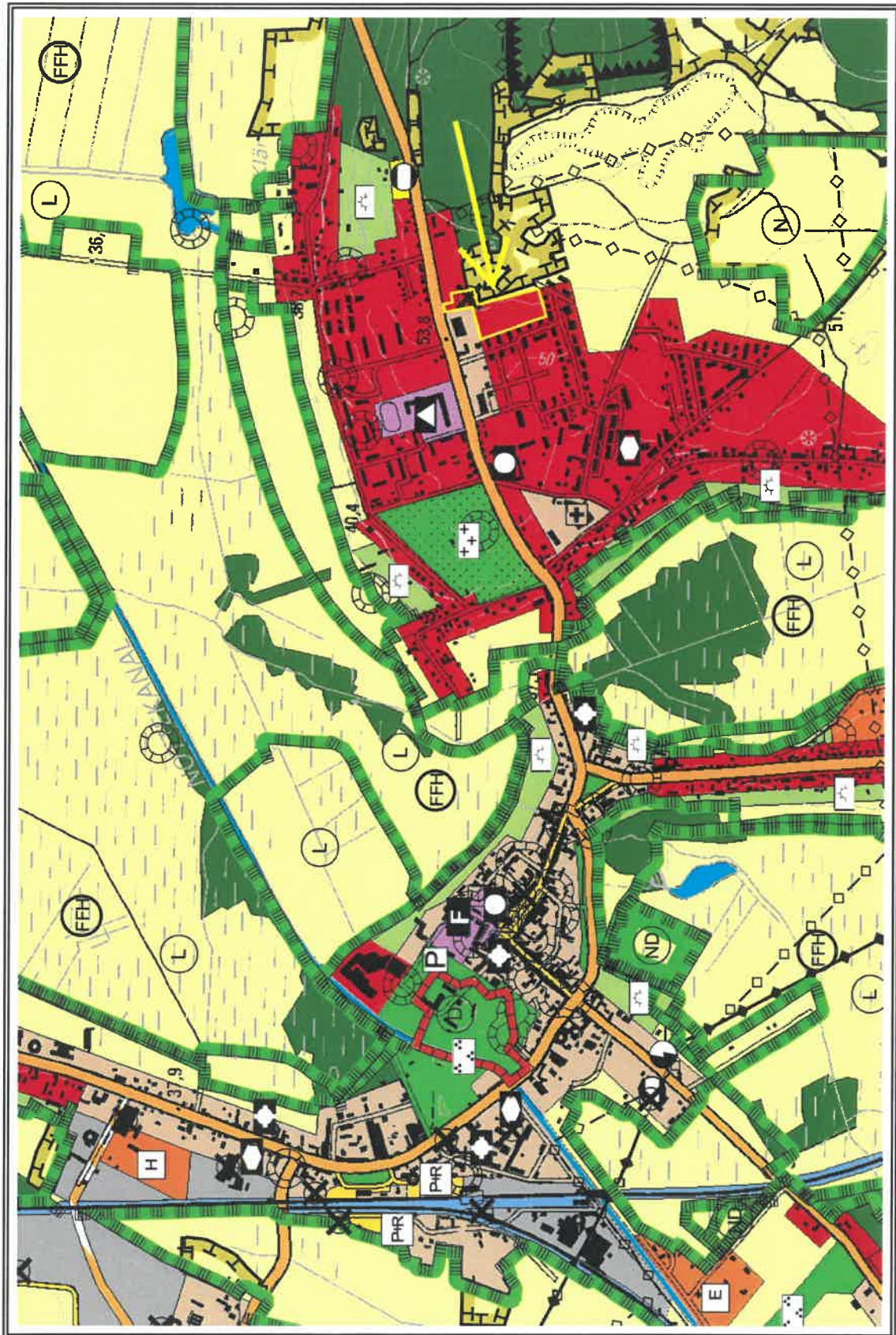


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2018

3.1 Nutzung und Bebauung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind „Bebauungspläne ... aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“. Wie bereits oben erwähnt, stellt der Flächennutzungsplan 2018 den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich Gerichtstraße 20“ vollständig als Wohnbaufläche dar (vgl. Abbildung 4 auf Seite 12). Entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO)¹⁰ soll aus der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (hier Wohnbaufläche) die besondere Art der baulichen Nutzung (hier allgemeine Wohngebiete – WA) entwickelt werden.

Demnach sind gemäß § 4 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

allgemein zulässig.

Außerdem können ausnahmsweise zugelassen werden

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
2. Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Gartenbaubetriebe und
3. Tankstellen.

Mit Betrieben des Beherbergungsgewerbes kann ein erhöhtes Verkehrsaufkommen verbunden sein, das inmitten eines Gebiets mit einer überwiegenden Wohnbebauung unerwünscht ist. Für zeitgemäße Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind die im Geltungsbereich zur Verfügung stehenden Flächen zu klein; zudem könnten Tankstellen zu einer unverhältnismäßigen Belastung der angrenzenden Wohnnutzungen sowie einem nicht verträglichen Zu- und Abgangsverkehr führen, so dass diese Arten von baulichen Anlagen im Plangebiet auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans wurden drei Varianten für die Bebauung und Erschließung geprüft, und zwar:

¹⁰ Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

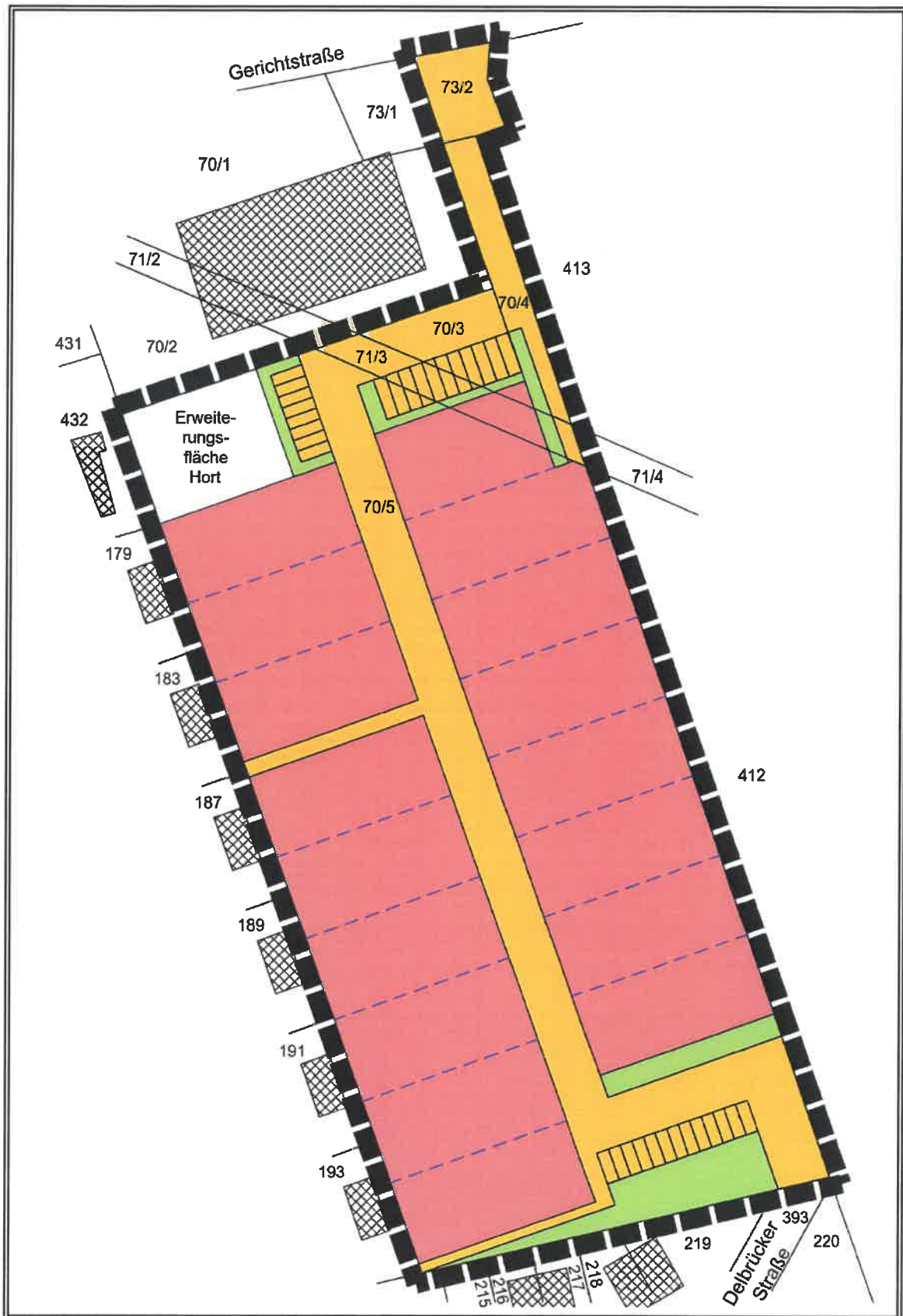


Abbildung 5: Baugebiete und Erschließung – Variante 1

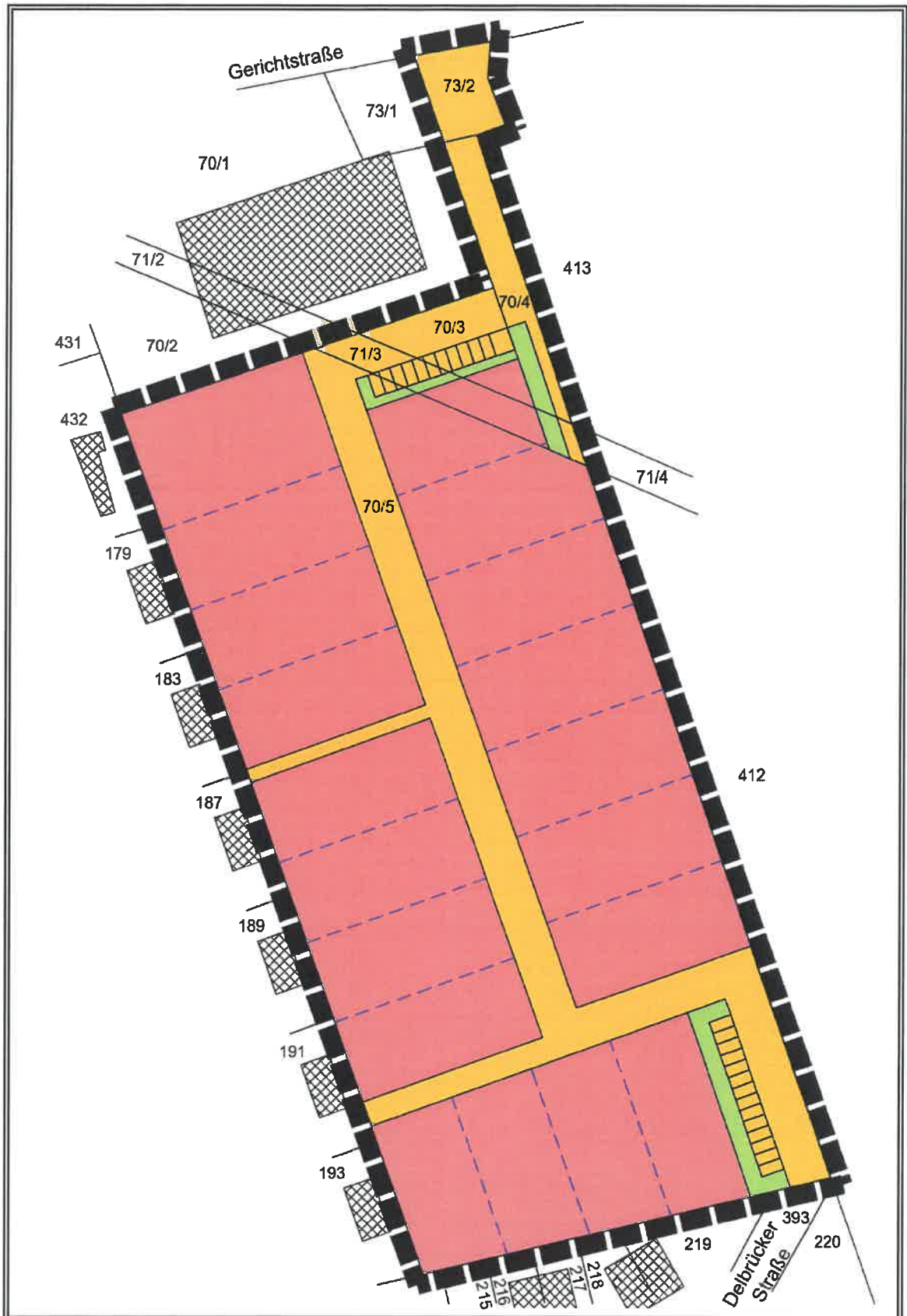


Abbildung 6: Baugebiete und Erschließung – Variante 2

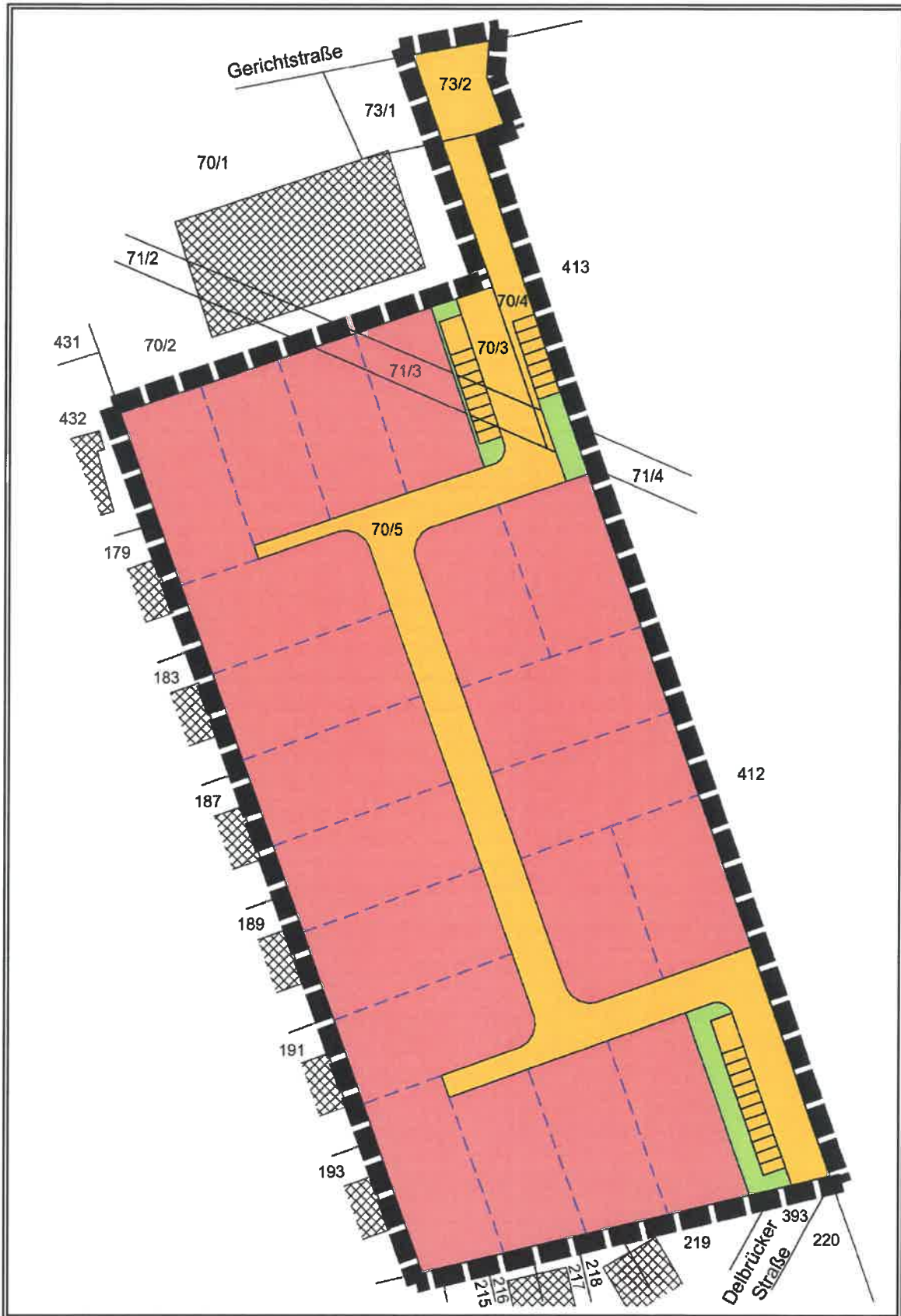


Abbildung 7: Baugebiete und Erschließung – Variante 3

Die drei Varianten unterscheiden sich vor allem hinsichtlich der Erweiterungsfläche für den Hort, der Ausrichtung und Lage der Baugrundstücke sowie der Erschließung. Nach der Auslegung des Vorentwurfs wurde – unter Beachtung der eingegangenen Stellungnahmen – mit allen Beteiligten die Variante 4 erarbeitet (vgl. die Abbildungen 8 und 9 auf den Seiten 18 und 19). Das nunmehr in der Variante 4 vorliegende Erschließungs- und Parzellierungskonzept ist das Ergebnis der Abwägung verschiedener Rahmenbedingungen, die sowohl für die Gestaltung des Baugebiets als auch für die Nutzung des Horts und der Bebauung auf dem Nachbargrundstück 576 von Bedeutung sind. Ferner waren verkehrstechnische Aspekte, wie eine möglichst gefahrenfreie Anordnung der Pkw-Stellplätze für den Hort, die Zufahrt in das Wohngebiet einschließlich der Gestaltung der Einmündung und eine bereits erteilte Baugenehmigung zu berücksichtigen.

Zur Sicherung der Umsetzung der Planung erfolgen Grundstücksbereinigungen: Zum Ersten im Rahmen eines Grundstückstausches zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabenträger. Die Stadt Zossen erhält eine Fläche von insgesamt 507 m² und überträgt im Gegenzug eine Fläche von 155 m². Zum Zweiten erwirbt der Vorhabenträger vom Eigentümer des Flurstücks 576 eine Fläche von 284 m².

Im Ergebnis dieser vorteilhaften Lösung für alle beteiligten Seiten entstehen eine gut strukturierte Zufahrt in das Wohngebiet, wird das Grundstück für den Hort vergrößert, die Lage der Pkw-Stellplätze für den Hort verbessert (komfortabler und verkehrssicherer) sowie schließlich die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Flurstück 576 nebst Erschließung optimiert.

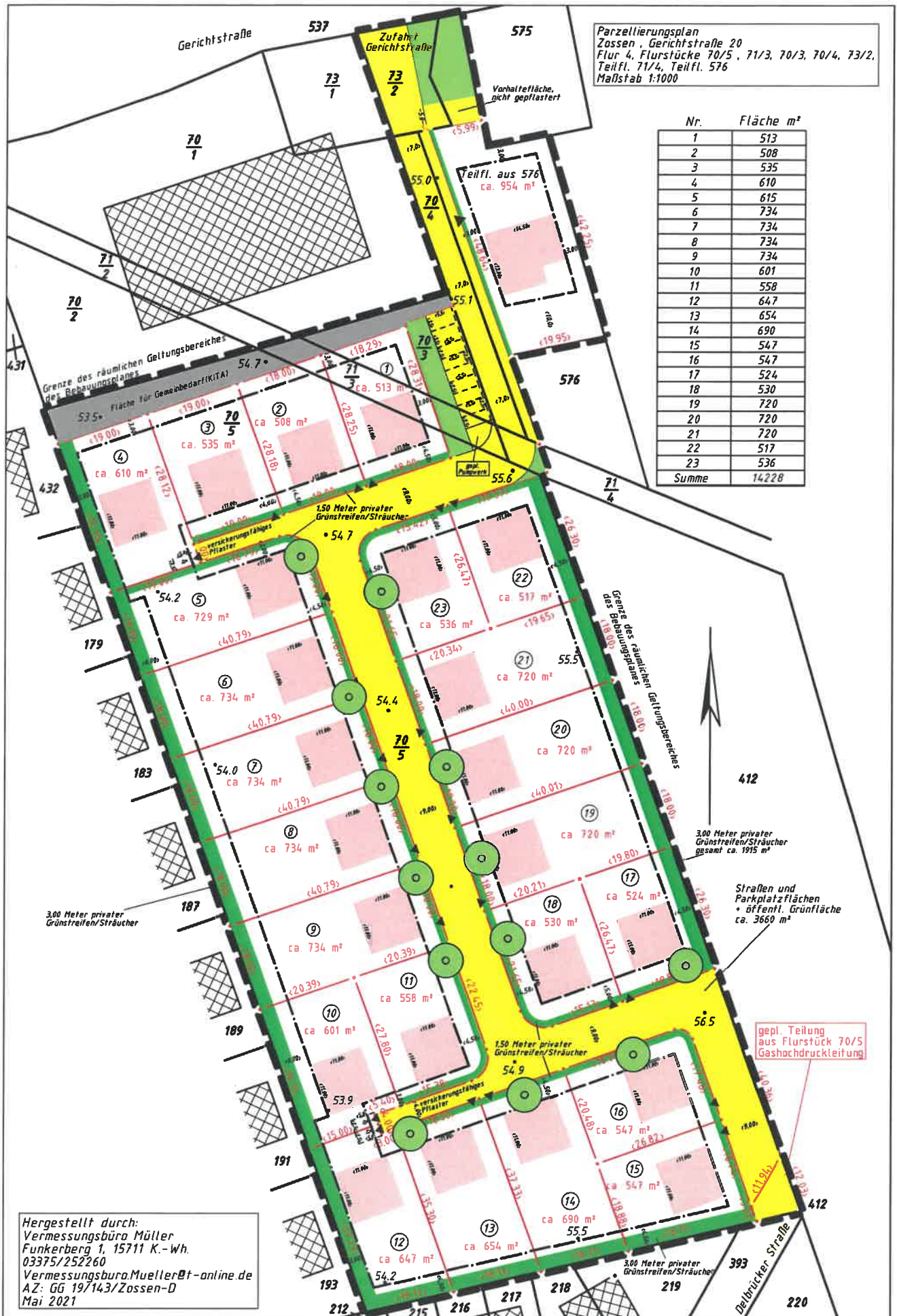
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die städtebauliche Ordnung sind die Maße der Nutzung wie die zulässige Grundfläche für Haupt- und Nebenanlagen sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von besonderer Bedeutung. Die im Plangebiet festgesetzten Maße der Nutzung werden in den folgenden Kapiteln erläutert.

3.1.2.1 Hauptanlagen

In Anlehnung an das sich westlich anschließende Baugebiet und verschiedene Bebauungspläne der Stadt Zossen wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, womit sich die „zulässige Grundfläche“ ergibt, die (mit Hauptanlagen) überbaut werden darf.

Zur Überprüfung des planerischen Konzepts wurden für die bei der Variante 4 vorgeschlagenen Baugrundstücke deren Größen und durch Anwendung der GRZ die zulässigen Grundflächen sowie unter Beachtung der Abstandsregeln der Branden-



Parzellierungsplan
 Zossen, Gerichtstraße 20
 Flur 4, Flurstücke 70/5, 71/3, 70/3, 70/4, 73/2,
 Teilfl. 71/4, Teilfl. 576
 Maßstab 1:1000

Nr.	Fläche m ²
1	513
2	508
3	535
4	610
5	615
6	734
7	734
8	734
9	734
10	601
11	558
12	647
13	654
14	690
15	547
16	547
17	524
18	530
19	720
20	720
21	720
22	517
23	536
Summe	14228

Hergestellt durch:
 Vermessungsbüro Müller
 Funckerberg 1, 15711 K.-Wh.
 03375/252260
 Vermessungsbüro.Mueller@t-online.de
 AZ: GG 19/143/Zossen-D
 Mai 2021

Abbildung 8: Konzeptplanung

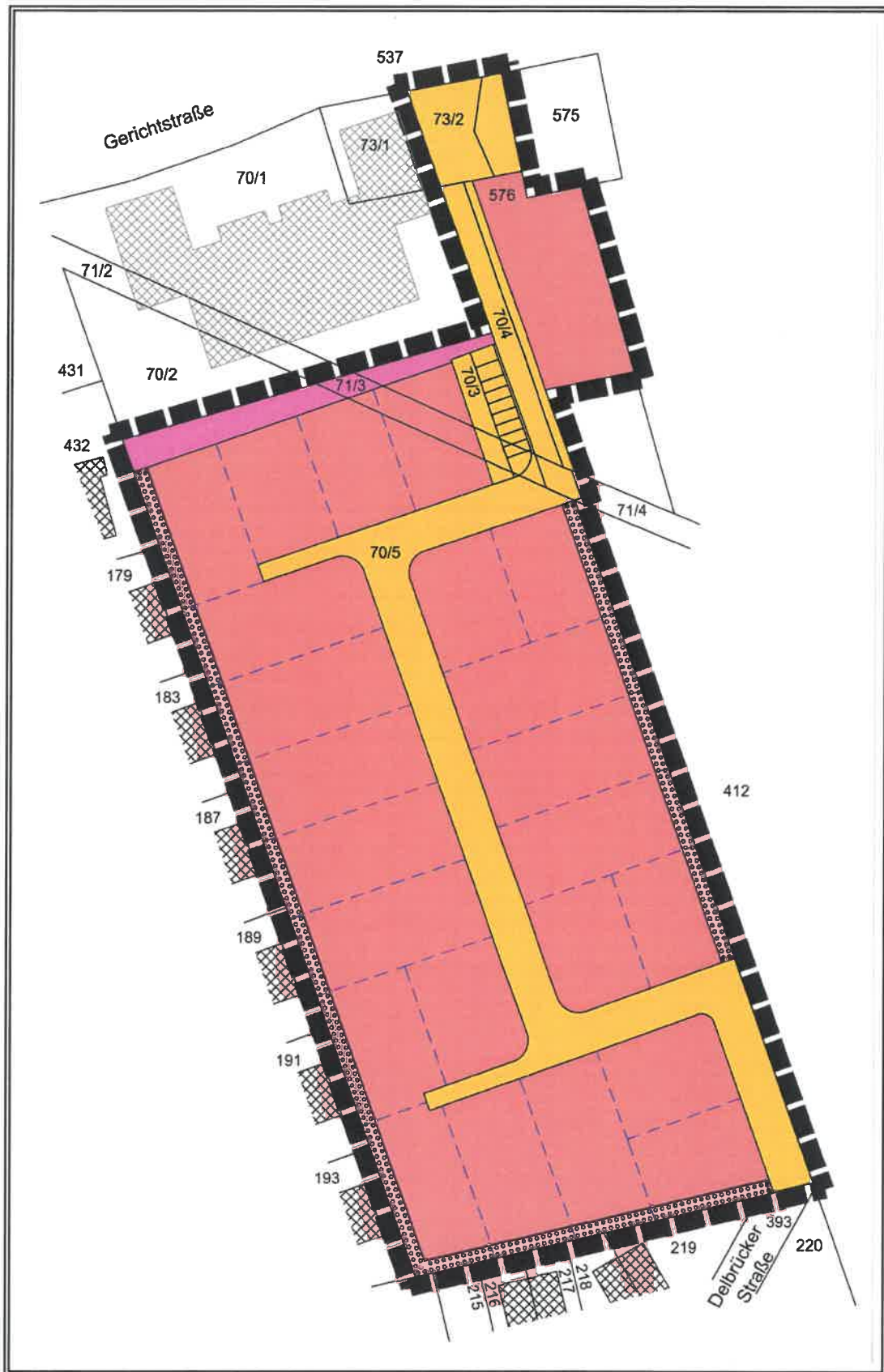


Abbildung 9: Baugebiete und Erschließung – Variante 4

burgischen Bauordnung (BbgBO)¹¹ die überbaubaren Grundstücksflächen ermittelt. Im letzten Schritt wurde die maximal realisierbare Grundfläche für Hauptanlagen festgestellt, da die zulässige Grundfläche nur verwirklicht werden kann, wenn die überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend dimensioniert sind.

Die Ergebnisse werden in der Tabelle 1 auf Seite 20 wiedergegeben. Die Lage und Nummerierung der möglichen Baugrundstücke können der Abbildung 10 auf Seite 21 entnommen werden.

Tabelle 1: Baugrundstücksgrößen, zulässige Grundflächen, überbaubare Grundstücksflächen und realisierbare Grundflächen für Hauptanlagen

1	2	3	4	5	6
Baugrundstück Nr.	Größe des Baugrundstücks in m ²	Grundflächenzahl	zulässige Grundfläche in m ²	überbaubare Grundstücksfläche in m ²	max. realisierbare Grundfläche für Hauptanlagen in m ²
1	513	0,30	154	252	154
2	508	0,30	152	248	152
3	534	0,30	160	268	160
4	609	0,30	183	267	183
5	728	0,30	218	363	218
6	734	0,30	220	363	220
7	734	0,30	220	363	220
8	734	0,30	220	363	220
9	734	0,30	220	363	220
10	600	0,30	180	250	180
11	557	0,30	167	279	167
12	647	0,30	194	303	194
13	653	0,30	196	327	196
14	690	0,30	207	352	207
15	547	0,30	164	247	164
16	547	0,30	164	250	164
17	523	0,30	157	227	157
18	530	0,30	159	234	159
19	720	0,30	216	371	216
20	720	0,30	216	371	216
21	719	0,30	216	371	216
22	517	0,30	155	223	155
23	536	0,30	161	239	161
24	953	0,30	286	445	286
Summen	15.287		4.585	7.339	4.585

¹¹ Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]).

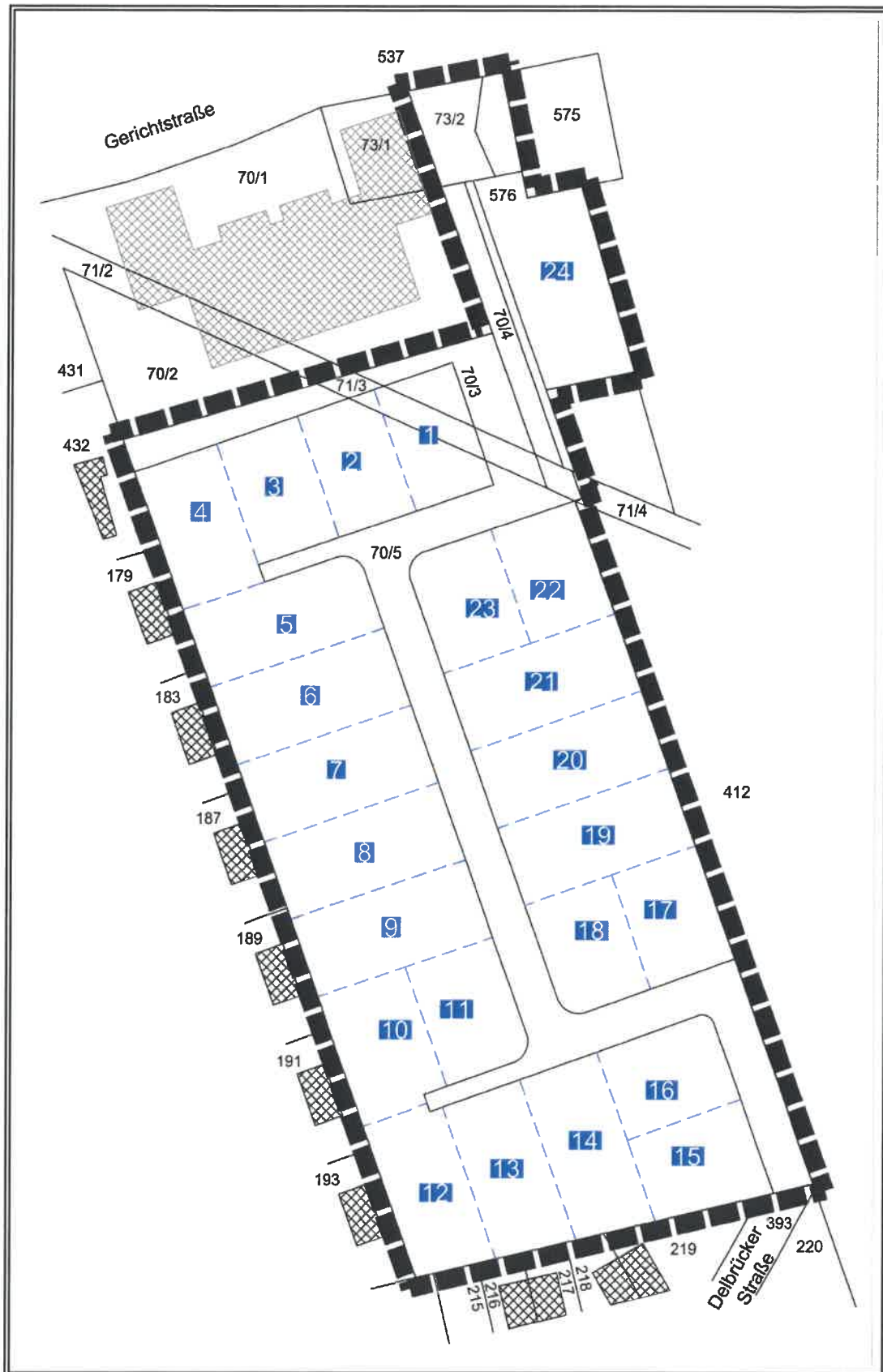


Abbildung 10: Lage und Nummerierung möglicher Baugrundstücke

3.1.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Hauptanlagen dürfen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, die in diesem Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt werden. Die Baugrenzen verlaufen parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen (überwiegend mit einem Abstand von 4,50 m). In den rückwärtigen (teils seitlichen) Bereichen halten die Baugrenzen unterschiedliche Abstände ein – mindestens aber einen Abstand von 3,00 m bis zur Grundstücksgrenze.

3.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse (für die Hauptanlagen) wird mit zwei als Höchstmaß festgesetzt, so dass eingeschossige, sogenannte 1 ½ geschossige und zweigeschossige Gebäude zulässig sind. Dies entspricht der typischen Bebauung in den Wohngebieten von Zossen. Diese Festsetzung dient einerseits einer flächensparenden Bauweise (z.B. durch die Möglichkeit des Dachgeschossausbaus), andererseits entspricht sie der Nachfrage hinsichtlich der Ausnutzung der Grundstücke.

Außerdem wird für Hauptanlagen eine Firsthöhe (für geneigte Dächer) von 10 m sowie eine Oberkante (für Flachdächer) von 8 m festgesetzt; dies ist für die heute üblichen Geschosshöhen bei Wohngebäuden ausreichend.

Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO werden eine Firsthöhe von 3,50 m und eine Oberkante von 3,00 m festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass sich diese baulichen Anlagen den Hauptanlagen unterordnen. Für die Höhen in den allgemeinen Wohngebieten müssen noch untere Bezugspunkte festgesetzt werden; dies erfolgt beim Entwurf.

Das Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung des Landkreises Teltow-Fläming teilte zum Vorentwurf mit, dass in der vorgeschlagenen textlichen Festsetzung § 2 Abs. 4 die Sätze 1 und 2 (Zahl der Vollgeschosse, Firsthöhe und Oberkante) gestrichen werden könnten, da diese Maße bereits durch die Nutzungsschablone in der Planzeichnung hinreichend bestimmt sind.¹² Der Anregung wurde gefolgt.

Das Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung regte ferner an, die textlichen Festsetzungen zu nummerieren und nicht als Paragraphen zu fassen. Der Anregung wurde ebenso gefolgt.

3.1.2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) gestattet gemäß § 6 Abs. 8, dass Garagen und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume mit nicht mehr als 3 m Wandhöhe und einer Länge von höchstens 9 m je Grundstücksgrenze in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind, und zwar

¹² Stellungnahme des Amtes für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung vom 4. April 2019.

auch dann wenn sie nicht direkt an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden. Eine solche Bebauung nahe oder direkt an der Grundstücksgrenze darf insgesamt (also je Baugrundstück) eine Länge von 15 m nicht überschreiten. Ohne einschränkende Festsetzungen des Bebauungsplans könnte dies (u.a.) dazu führen, dass der Bereich der in Zossen üblichen Vorgärten durch Nebenanlagen dominiert wird.

Daher wird erstens festgesetzt, dass in den Baugebieten die Flächen zwischen den Verkehrsflächen und den Baugrenzen nicht mit Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bebaut werden dürfen. Hiervon ausgenommen werden jedoch Einfriedungen, Wege und Zufahrten sowie (sonstige) bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 1 m und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Zweitens wird festgesetzt, dass überdachte Stellplätze und Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Dadurch wird verhindert, dass diese baulichen Anlagen den Bereich der Vorgärten beherrschen.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden. Dabei wird beachtet, dass für den Fall, dass die zulässige Grundfläche durch Hauptanlagen nicht ausgeschöpft wird, die verbleibende zulässige Grundfläche für Nebenanlagen, Garagen etc. genutzt werden kann. Die zulässigen Grundflächen und zulässigen Überschreitungen für Nebenanlagen können der Tabelle 2 auf Seite 24 entnommen werden. Als Lesebeispiel soll das Baugrundstück 1 dienen:

In der Spalte 2 wird zunächst die zulässige Grundfläche wiedergegeben, wie sie in der Spalte 4 der Tabelle 1 auf Seite 20 ausgewiesen ist (hier beispielhaft für das Baugrundstück Nr. 1 mit 154 m²). Spalte 3 gibt die zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, relativ (hier 50 %), Spalte 4 absolut an (hier 77 m²). In der Spalte 5 ist die Summe der zulässigen Grundfläche und der Überschreitung für die Nebenanlagen zu finden (hier 231 m²).

Tabelle 2: Zulässige Grundflächen für Nebenanlagen

1	2	3	4	5
Baugrundstück Nr.	zulässige Grundfläche in m ²	für Nebenanlagen zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche in %	für Nebenanlagen zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche in m ²	Summe der zulässigen Grundfläche und der Überschreitung für Nebenanlagen in m ²
1	154	50	77	231
2	152	50	76	228
3	160	50	80	240
4	183	50	91	274
5	218	50	109	327
6	220	50	110	330
7	220	50	110	330
8	220	50	110	330
9	220	50	110	330
10	180	50	90	270
11	167	50	84	251
12	194	50	97	291
13	196	50	98	294
14	207	50	104	311
15	164	50	82	246
16	164	50	82	246
17	157	50	78	235
18	159	50	80	239
19	216	50	108	324
20	216	50	108	324
21	216	50	108	324
22	155	50	78	233
23	161	50	80	241
24	286	50	143	429
Summen	4.585		2.293	6.878

3.1.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind.

3.1.4 Einfriedungen

Für die städtebauliche Ordnung und das Erleben eines Baugebiets sind Einfriedungen von hoher Bedeutung, weshalb erstens festgesetzt wird, dass blickdichte bauliche Einfriedungen unzulässig sind. Ausgenommen sind an den Grenzen entlang

der Verkehrsflächen Sockel bis zu einer Höhe von 30 cm, wobei Türen und Tore der Zugänge und Zufahrten eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm Höhe aufweisen müssen. Diese Bodenfreiheit ist wegen des erhöhten Kleintieraufkommens infolge der sich östlich anschließenden großen Freiflächen erforderlich, und die Festsetzung erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, um einen Eingriff in den Lebensraum wildlebender Tiere zu vermeiden.

Zweitens wird festgesetzt, dass bauliche Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten dürfen. Und drittens wird wegen des Kleintierschutzes festgesetzt, dass bauliche Einfriedungen, die nicht an Verkehrsflächen grenzen, eine Bodenfreiheit von 10 cm haben müssen.

Das Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung wies in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, dass die textliche Festsetzung § 5 (Einfriedungen) eine örtliche Bauvorschrift sei und der Höhenbezugspunkt fehle.¹³ Wegen der geringen Zahl der Festsetzungen wird eine Gliederung für nicht erforderlich gehalten; der Höhenbezug wurde ergänzt.

3.2 Verkehr und Erschließung

Beim Vorentwurf wurde für die Fahrbahn eine Breite von 4,05 m vorgesehen; aufgrund der Hinweise zur zu geringen Fahrbahnbreite des Amtes für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung¹⁴, des Straßenverkehrsamtes¹⁵ und des Südbrandenburgischen Abfallzweckverbandes¹⁶ wurde die Straßenplanung überarbeitet; das Erschließungskonzept mit Stand 11. Mai 2021 sieht für das Plangebiet nun gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)¹⁷ zwei Regelquerschnitte entsprechend dem Typ Wohnstraße vor (vgl. Abbildung 11 auf Seite 26):

- ◆ im nördlichen Abschnitt (Länge knapp 100 m) eine Fahrbahnbreite von 5,70 m (inkl. 1,80 m Schutzstreifen für Fußgänger und Radfahrer) sowie
- ◆ im übrigen Abschnitt (Länge fast 250 m) eine Fahrbahnbreite von 5,05 m (zzgl. 1,72 m Gehweg) – vgl. Abbildung 12 auf Seite 27.

Bei den Kurvenradien wurde die Schleppkurve von dreiachsigen Entsorgungsfahrzeugen berücksichtigt; innerhalb der Verkehrsflächen ist keine Bepflanzung mit Sträuchern oder Bäumen vorgesehen.

Die Behinderten- und Seniorenbeauftragte des Landkreises wies darauf hin, dass die Verkehrsflächen barrierefrei auszuführen sind.¹⁸

13 Stellungnahme des Amtes für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung vom 4. April 2019.

14 Stellungnahme des Amtes für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung vom 4. April 2019.

15 Stellungnahme des Straßenverkehrsamt vom 22. März 2019.

16 Stellungnahme des Südbrandenburgischen Abfallzweckverbandes vom 11. März 2019.

17 Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RAST 06, Köln 2007.

18 Stellungnahme der Behinderten- und Seniorenbeauftragten vom 19. März 2019.

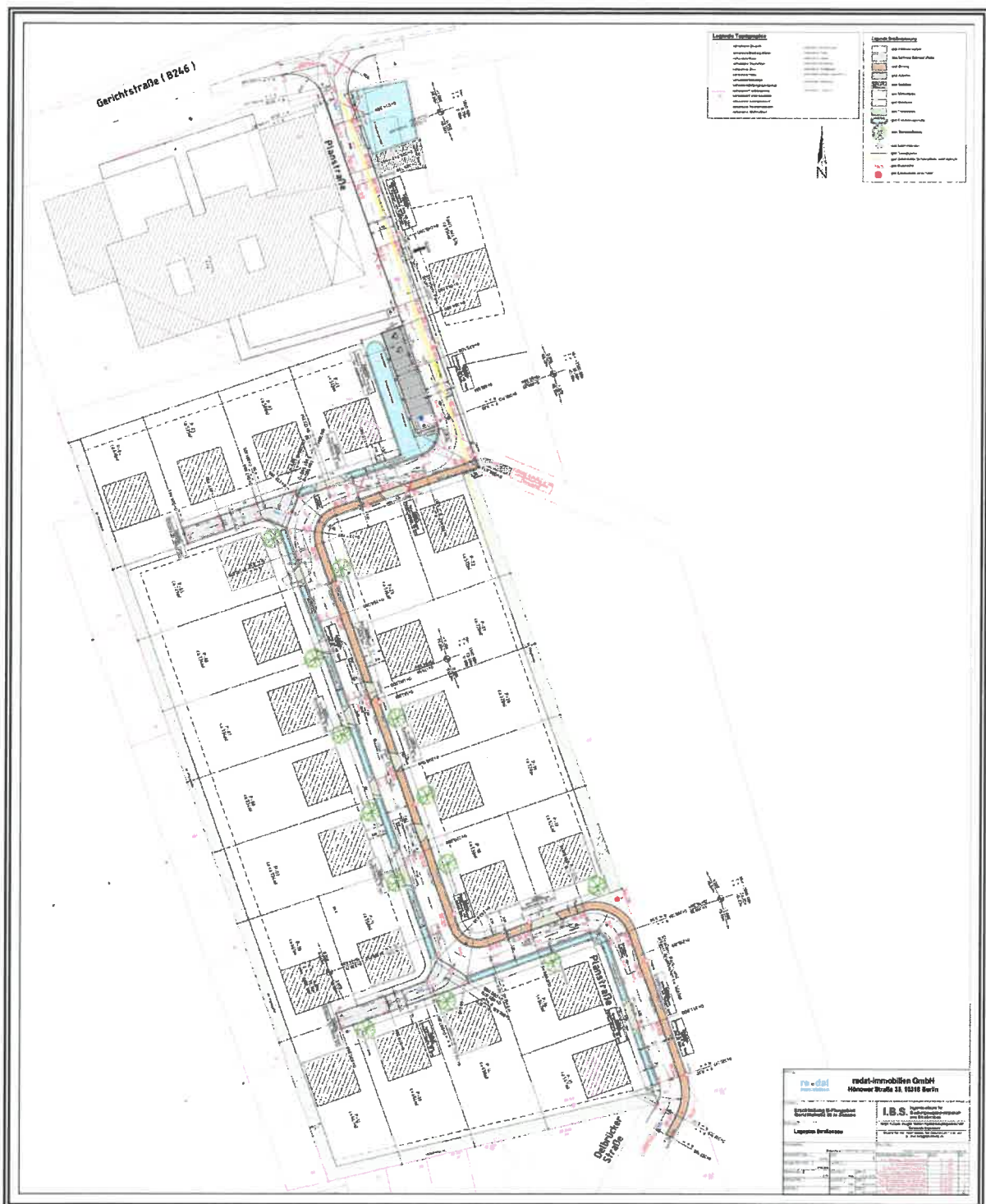


Abbildung 12: Lageplan Straßenbau²⁰

Die Durchfahrt von der Planstraße in die Delbrücker Straße wird per Beschilderung untersagt (ausgenommen werden nur Ver- und Entsorgungsfahrzeuge). Eine erhöhte Belastung der Bewohner sowohl im Geltungsbereich als auch im bereits vorhandenen, südwestlich angrenzenden Baugebiet ist daher nicht erkennbar.

²⁰ Ingenieurbüro für Siedlungswasserwirtschaft und Straßenbau, Beelitz 2021.

Im nordöstlichen Abschnitt der Erschließungsstraße sind südlich des Grundstückes des Hortes 8 Pkw-Stellplätze vorgesehen (davon 2 behindertengerecht), die während der Betriebszeiten des Hortes diesem zur Verfügung stehen sollen; näheres wird im Erschließungsvertrag geregelt.

Um den Eingriff in den Naturhaushalt möglichst gering zu halten, wird für Wege, Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken festgesetzt, dass die Befestigung nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau erfolgen darf. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

3.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bisher nicht erschlossen; die Grundlage für die technischen Anlagen zum Zwecke der Ver- und Entsorgung des Wohngebiets bildet der zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabenträger zu vereinbarende Erschließungsvertrag. Hierfür wurde ein koordinierter Leitungsplan erarbeitet, der die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung (einschließlich einer Abwasserdruckleitung im nordöstlichsten Abschnitt), die Versorgung mit Elektroenergie und ein Kommunikationskabel umfasst (vgl. Abbildung 13 auf Seite 29).

Der Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden wies in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die Gemeinden für die Löschwasserversorgung und -vorhaltung verantwortlich sind (§ 2 Abs. 1 & 2 Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz - BbgBKG²¹).²² Unabhängig von der höchstens anzunehmenden Durchflussmenge des örtlichen Hydranten, welcher im Regelfall eine Dimensionierung von DN 80²³ aufweist, kann die Bereitstellung einer entsprechenden Löschwassermenge aus dem örtlichen Trinkwassernetz nicht garantiert werden, sondern es wird Löschwasser nur zur Erstbrandbekämpfung bis zum Druckabfall im Netz zur Verfügung gestellt.

In Abstimmung mit dem Tiefbauamt und dem Ordnungsamt/öffentliche Sicherheit der Stadt Zossen ist ein Löschwasserbrunnen südlich des geplanten Baugrundstücks Nr. 17 vorgesehen; Näheres regelt der Erschließungsvertrag.

21 Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz – BbgBKG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S. 197), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 43], S. 25).

22 Stellungnahme Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden vom 5. März 2019.

23 Nennweite im Millimeter (Abkürzung DN von französisch diamètre nominal).



Abbildung 13: Koordinierter Leitungsplan²⁴

3.4 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden, und es werden auch keine geplant.

²⁴ Ingenieurbüro für Siedlungswasserwirtschaft und Straßenbau, Beelitz 2021.

3.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet gibt es keine Baudenkmale; auch Bodendenkmale sind bisher im Geltungsbereich nicht bekannt. Da aber dennoch Bodendenkmale vorkommen können, wird in die Planzeichnung ein Hinweis aufgenommen, wonach Erdarbeiten gemäß

§§ 2, 9 und 19 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG²⁵) zwei Wochen vorher der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen sind. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist nach § 11 BbgDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen ein Bodendenkmal entdeckt worden ist. Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnis- und dokumentationspflichtig.

3.6 Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Außer der bereits im Altlastenkataster unter der Nummer 0348721146 erfassten vermuteten Altablagerung sind der Stadt im Plangebiet (bzw. angrenzend) keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Vorsorglich wird aber ein Hinweis für die Planzeichnung vorgesehen, wonach die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde umgehend in Kenntnis zu setzen ist, wenn dennoch im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Aussehen, Form und/oder Konsistenz) des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden (§ 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz – BbgAbfBodG).²⁶

Das Landesamt für Umwelt – Abteilung Wasserwirtschaft – teilte zum Vorentwurf mit, dass während Baumaßnahmen die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe besteht und daher sicherzustellen ist, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)²⁷, § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)²⁸).

Außerdem sollte die Versiegelung auf das Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.²⁹

25 Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg, S. 215).

26 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5).

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

28 Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).

29 Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt – Abteilung Wasserwirtschaft – vom . März 2019.

3.7 Lärmschutz

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Das Plangebiet grenzt südwestlich an ein Wohngebiet und nordöstlich an eine im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft, die überlagernd auch als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von gewerblichen Immissionen nicht betroffen. Durch die geplante Bebauung sind keine Störungen für die Umgebungsbebauung zu erwarten. Es sind keine Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich.

Das Landesamt für Umwelt wies in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, dass nachzuweisen ist (gutachterlich oder verbal-argumentativ), dass es durch den Bau der Planstraße nicht zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte kommt.³⁰ Das Baukonzept sieht die Schaffung von 24 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser vor; bei der Annahme von zwei Kfz je Baugrundstück und je zwei An- und Abfahrten je Fahrzeug an Werktagen ergibt sich eine durchschnittliche Tagesverkehrsstärke von 96. Die damit verbundene Lärmbelastung ist gering; selbst durch die Kfz von Besuchern sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge wird sie nicht nennenswert erhöht werden.

Außerdem wird beachtet, dass die Planstraße nicht zur Erschließung der westlich angrenzenden, bereits vorhandenen Baugebiete genutzt werden kann, da die Durchfahrt dorthin per Beschilderung untersagt werden wird (vgl. Abbildung 14).



Abbildung 14: Auszug aus dem Beschilderungsplan³¹

30 Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt – Abteilung Technischer Umweltschutz – vom 3. April 2019.

31 Ingenieurbüro für Siedlungswasserwirtschaft und Straßenbau, Beelitz 2021.

4. Umweltbericht

Der vom Büro Grigoleit erarbeitete Umweltbericht wird – nebst zugehörigen Fachgutachten – zunächst getrennt vorgelegt, aber zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs vollständig in die Begründung integriert.

5. Textliche Inhalte des Bebauungsplans

Aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1 und 9 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen in ihrer Sitzung am _____ den Bebauungsplan „Südlich Gerichtstraße 20“ als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. _____).

5.1 Textliche Festsetzungen

5.1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Nr. 1 - Art der baulichen Nutzung - allgemeine Wohngebiete (WA) **[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]**

Nr. 1.1: In den allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:

- ◆ Wohngebäude,
- ◆ die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und
- ◆ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Nr. 1.2: Ausnahmsweise können in den allgemeinen Wohngebieten zugelassen werden:

- ◆ sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- ◆ Anlagen für Verwaltungen.

Nr. 1.3: In den allgemeinen Wohngebieten sind nicht zulässig:

- ◆ Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ◆ Gartenbaubetriebe und
- ◆ Tankstellen.

Nr. 2 - Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 & 3 BauGB]

Nr. 2.1: Baugrundstücke müssen mindestens 500 m² groß sein.

Nr. 2.2: Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt.

Nr. 2.3: Auf den Baugrundstücken darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- ◆ Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- ◆ Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und
- ◆ baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 % überschritten werden.

Nr. 2.4: Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO werden eine Firsthöhe von 3,50 m und eine Oberkante von 3,00 m als Höchstmaße festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Firsthöhen und Oberkanten ist 55 m ü.NHN im DHHN2016.

Nr. 3 - Überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Nr. 3.1: In den Baugebieten dürfen die Flächen zwischen den Verkehrsflächen und den Baugrenzen nicht mit Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bebaut werden. Dies gilt nicht für Einfriedungen, Wege und Zufahrten, bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 1 m sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Nr. 3.2: Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nr. 4 - Bauweise [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

In der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

Nr. 5 - Befestigung der Wege, Zufahrten und Stellplätze in den Baugebieten [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Die Befestigung der Wege, Zufahrten und Stellplätze in den Baugebieten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Nr. 6 - Anpflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Nr. 6.1: In den Vorgärten der Baugrundstücke ist entlang von öffentlichen Verkehrsflächen jeweils ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen. Es sind Baumarten bzw. -sorten der Pflanzenlisten II und III zu verwenden, Obstbäume sind nur als Hochstämme zulässig.

Nr. 6.2: Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 1.000 m² Baugrundstücksfläche – zusätzlich zum Baum im Vorgarten – ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen. Es sind Baumarten bzw. -sorten der Pflanzenlisten II, III und IV zu verwenden, Obstbäume sind nur als Hochstämme zulässig.

Nr. 6.3: Auf dem Baugrundstück vorhandene Bäume, die nach der Baumschutzverordnung Teltow-Fläming vom 10. Dezember 2013 - zuletzt geändert am 27. Februar 2017 -, geschützt sind, und vorhandene Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm - gemessen in 1,30 m Höhe -, können auf die Pflanzverpflichtung nach Nr. 6.2 angerechnet werden.

Nr. 7 - Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Die „Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern“ sind so mit Sträuchern der Pflanzenliste I zu bepflanzen, dass sich ein mehrschichtiger, geschlossener Gehölzbestand ergibt. Je 1 m² Fläche ist mindestens ein Strauch zu pflanzen; die mehrschichtige, geschlossene Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzverpflichtung gilt nicht für Flächen, die bereits mit Gehölzen bestanden sind.

Nr. 8 - Pflanzenlisten [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Pflanzenliste I (für textliche Festsetzung Nr. 7)

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna und Crataegus-Hybriden
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Faulbaum	Frangula alnus
Schlehe	Prunus spinosa
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Hunds-Rose	Rosa canina agg.
Hecken-Rose	Rosa corymbifera agg.
Filz-Rose	Rosa tomentosa agg.
Sal-Weide	Salix caprea
Korb-Weide	Salix viminalis

Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzenliste II (für textliche Festsetzungen Nrn. 6.1 und 6.2)

kleinkronige Bäume für Vorgärten

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides (kleinkronige Sorten)
Sand-Birke	Betula pendula
Kornelkirsche	Cornus mas
Zweiggriffliger Weißdorn	Crataegus oxyacantha bzw. C. laevigata
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior (kleinkronige Sorten)
Wild-Apfel	Malus sylvestris agg.
Wild-Kirsche	Prunus avium
Wild-Birne	Pyrus pyraister
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winter-Linde	Tilia cordata (kleinkronige Sorten)

Pflanzenliste III (für textliche Festsetzungen Nrn. 6.1 und 6.2)

Obstbäume (Hochstämme)

Echte Walnuss	Juglans regia
Kultur-Apfel-Sorten	Malus domestica-Kultivare
Süßkirsche-Sorten	Prunus avium-Kultivare
Sauerkirsche-Sorten	Prunus cerasus-Kultivare
Kulturpflaume-Sorten	Prunus domestica-Kultivare
Kultur-Birne	Pyrus communis-Kultivare

Pflanzenliste IV (für textliche Festsetzung Nr. 6.2)

Bäume für Gärten der Baugrundstücke

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Rotbuche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Weißer Maulbeere	Morus alba
Schwarze Maulbeere	Morus nigra
Wild-Kirsche	Prunus avium
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Wild-Birne	Pyrus pyraister
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur

Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulme	Ulmus minor
Bastard-Ulme	Ulmus x hollandica

5.1.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nr. 9 - Einfriedungen

[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 & 9 BbgBO und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Nr. 9.1: Blickdichte bauliche Einfriedungen sind unzulässig; ausgenommen sind an den öffentlichen Verkehrsflächen Sockel bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m, wobei Türen und Tore der Zugänge und Zufahrten eine Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m Höhe aufweisen müssen.

Nr. 9.2: Entlang der Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der baulichen Einfriedungen 1,50 m – gemessen ab der Oberfläche der Verkehrsflächen – nicht übersteigen.

Nr. 9.3: Bauliche Einfriedungen, die nicht an Verkehrsflächen grenzen, müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m Höhe aufweisen.

5.2 Hinweise

◆ Bodendenkmale

Erdarbeiten sind gemäß §§ 2, 9 und 19 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG vom 24. Mai 2004, GVBl. I S. 215) zwei Wochen vorher der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist nach § 11 BbgDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen ein Bodendenkmal entdeckt worden ist. Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnis- und dokumentationspflichtig.

◆ Altlasten

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Aussehen, Form, Konsistenz) des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen (§ 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und

Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl. I/97, Nr. 5, S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5)).

◆ **Anzeige-/Dokumentationspflicht bei Bohrungen und Aufschlüssen**

Bauherren haben bei Bohrungen und Erkundigungen durch andere Aufschlüsse die Anzeige- und Dokumentationspflichten gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe gemäß dem Geologiedatengesetz vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387) zu erfüllen.