

**STADT ZOSSEN****BESCHLUSS-NR. 004/22****VORLAGE****öffentlich**von: **Bauamt**

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

für

<b>Beratungsfolge:</b>				
<b>Gremium</b>	<b>Datum Sitzung</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Abstimmung (J/N/E)</b>	<b>TOP</b>
<b>Ortsbeirat Zossen</b>		<b>Anhörung und Stellungnahme</b>		<b>Ö</b>
<b>Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen</b>	<b>19.01.2022</b>	<b>Beratung und Empfehlung</b>		<b>Ö</b>
<b>Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen</b>	<b>26.01.2022</b>	<b>Entscheidung</b>		<b>Ö</b>

**Betreff:****Offenlagebeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes "Weinberge" in Zossen****Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Weinberge“ mit Planzeichnung und Begründung wird in der vorliegenden Form gebilligt
- und
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Weinberge“ wird gemäß § 3(2) BauGB für die Öffentlichkeitsbeteiligung im Rathaus ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgt ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Zossen. Daneben erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

**Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf**X besteht nicht \_\_\_\_\_ besteht für

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

**Begründung:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weinberge“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 23.01.2019 beschlossen.

Mit Schreiben vom 18.12.2020 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form der Offenlage im Rathaus und im Internet vom 03.12.2019 bis einschließlich 10.01.2020.

Die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden bei der Erstellung des vorliegenden Planentwurfs berücksichtigt.

**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.

**Anlagen:**

Planzeichnung  
Begründung



Inhaltsverzeichnis	02	
1	Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung	03
1.1	Veranlassung	03
1.2	Erforderlichkeit	03
2.	Übergeordnete Planungen	03
2.1	Landes- und Regionalplanung	03
2.1.1	Landesplanung	03
2.1.2	Regionalplanung	04
2.2	Planungen der Gemeinde	04
2.2.1	Flächennutzungsplan	04
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	04
3.	Räumlicher Geltungsbereich	05
3.1	Lage des Plangebietes	05
3.2	Geltungsbereich	05
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen	06
4.1	Bestand und Realnutzung	06
4.2	Natürliche Grundlagen	06
4.3	Altlasten	06
4.4	Eigentumsverhältnisse	06
4.5	Erschließung	06
5.	Planinhalt	06
5.1	Städtebauliches Konzept	06
5.2	Art der baulichen Nutzung	07
5.2.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	07
5.2.2	Flächen für Gemeinbedarf	07
5.3	Maß der baulichen Nutzung	07
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	08
5.5	Gebäude- und Anlagenhöhen	08
5.6	Straßenverkehrsflächen	08
5.6.1	Straßenverkehrsflächen	08
5.6.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	09
5.6.3	Öffentliche Grünfläche	09
5.7	Natur und Umweltschutz	09
5.7.1	Bestandsbewertung	09
5.7.2	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	09
5.7.3	Kompensationsmaßnahmen	09
5.7.4	Artenschutz	09
5.7.5	Biotope	10
5.7.6	Bewertung der Schutzgüter	10
6.	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	11
6.1	Denkmalpflege	11
6.2	Bodendenkmalpflege	11
7.	Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte	11
7.1	Flächenbilanz	11
7.2	Bebauungsplan nach § 13 a BauGB	12
7.3	Auswirkungen auf den Stadthaushalt	12
8.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger	12
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Bürger	12
8.2	Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	13
8.3	Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	13
8.4	Verfahren	13
8.5	Zeitlicher Ablauf	13
9.	Rechtsgrundlagen	14
10.	Quellenverzeichnis	14
	Anlage I: Biotop- und Nutzungstypen	15

1 Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

1.1 Veranlassung

In der Stadt Zossen ist nur in eingeschränktem Umfang Bauland vorhanden, welches sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Feuchtgebieten oder Niedermoorbereichen befindet. Der allgemein hohe Grundwasserstand in vielen Baugebieten erfordert erhöhte Gründungsaufwendungen und einen höheren Aufwand bei der Herstellung von Gebäudekellern.

Zwar verfügt die Stadt Zossen über einzelne Grundstücke (Baulücken), die für die Errichtung von Wohnhäusern geeignet sind, aber der Bedarf an Wohnbauflächen und Wohnungen besteht weiterhin.

1.2 Erforderlichkeit

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 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 zu deren Erschließung öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Das Plangebiet gehört zu den zentral gelegenen Siedlungsgebieten der Stadt Zossen und ermöglicht die Entwicklung zu einer verdichteten Wohnbaufläche.

"Es besteht die Absicht, die zumeist unbebauten Flächen zu Wohnen zu entwickeln - in einem Maß, welches von der angrenzenden kleinteiligen Siedlungsstruktur deutlich abweicht. Eine planerische Umsetzbarkeit unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele, bezogen auf die städtebauliche Struktur, ist auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes §34 Baugesetzbuch (BauGB) bzw. des Vorhaben- und Erschließungsplanes -"Töpchiner Weg" nicht möglich."

Zitat: STADT ZOSSEN, BESCHLUSS-NR. 003/19, Beschlußbegründung

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.

In der Festlegungskarte des LEP HR ist die Stadt Zossen als Mittelzentrum gemäß Pkt. (Z) 3.6 dargestellt.

Das Plangebiet ist von Darstellungen der Festlegungskarte ausgenommen.

Die Planung entspricht dem Grundsatz (G) 5.1, indem Nachverdichtungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete genutzt werden und eine Innenentwicklung anzustreben ist.

Als Mittelzentrum ist die Stadt Zossen nach (G) 5.6 im weiteren Metropolenraum ein Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.

## 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.

## 2.2 Planungen der Gemeinde

### 2.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, 2. Änderung für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Zossen wurde am 23.09.2018 wirksam.



Bild 1: Flächennutzungsplan Zossen, 2. Änderung und Darstellung des Plangebietes

Im FNP ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Plangebiet befindet sich eine Signatur, die auf sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hinweist. Eine hier im Bestand vorhandene Kindertagesstätte ist eine Teilnutzung im Geltungsbereich.

Der Bebauungsplan ist nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Eine Berichtigung des FNP, wie sie der § 13 a Abs. 2 Pkt. 2 BauGB erlaubt, ist nicht notwendig.

### 2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den westlichen Teil des Plangebietes wurden bisher kein Verfahren zur verbindlichen Bauleitplanung eingeleitet.

Nordöstlich grenzt der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan "Töpchiner

Weg" aus den 1993 an das Plangebiet. Er wurde nicht vollständig umgesetzt. Etwa ein Drittel der der Plangebietfläche wurde nicht bebaut (Flurstücke 451, 634). Im nicht realisierten Teil war eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in geschlossener Bauweise vorgesehen. Festgesetzt waren zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dach, Gebäudehöhe 11,50 m, Traufhöhe 6,50 m, Dachneigung 40°.

Anlage: Auszug Vorhaben- und Erschließungsplan "Töpchiner Weg"

Die bisher nicht bebauten Flurstücke 451 und 634 wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Weinberge" aufgenommen.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

#### 3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Gemarkungsgebiet der Stadt Zossen östlich der Kernstadt. Es liegt südlich der Bundesstraße 246, die vom Stadtzentrum in Richtung Mittenwalde zur Anschlußstelle Bestensee der BAB 13 zwischen Berlin und Cottbus führt.

Von der B 246 zweigt die Straße Weinberge nach Süden ab und nach ca. 200 m erreicht man das Plangebiet. Es wird durch mehrere Straßen begrenzt.

Im Süden sind das die Lehmannstraße, die Straße Weinberge, im Westen An der Gerichtsstraße, der Töpchiner Weg im Norden und im Osten die Schlieben- und Torgowstraße.

An der Gerichtsstraße liegen das ehemalige Krankenhaus und ein zur gewerblichen und Wohnzwecken genutztes Gebäude die Nachbarschaft. Jenseits des Töpchiner Weges befinden sich historische und heute denkmalgeschützte Scheunengebäude, die Teil eines Scheunenviertels, eine Konzentration landwirtschaftlicher Vorratsgebäude, die ab dem 18. Jahrhundert aus Brandschutzgründen außerhalb der Siedlungen errichtet wurden.

Jenseits der Schlieben- und Torgowstraße wurden Mitte der 90er Jahre dreigeschossige Reihenwohnhäuser mit jeweils sechs Segmenten errichtet.

Südwestlich entlang der Lehmannstraße setzt sich eine Bestandwohnbebauung teils gemischt mit Nebengebäuden fort.

Gegenüber der Kindertagesstätte weitet sich die Lehmannstraße auf und zwischen ihr und den Weinbergen liegt der öffentliche Spielplatz "An den Weinbergen" und Grünflächen.

Nicht überplant wurden zwei an der Lehmannstraße gelegene private Grundstücke mit Wohn-, Neben- und Bürogebäuden.

Der Marktplatz von Zossen ist fußläufig in etwa 10 - 15 min zu erreichen.

Der Bahnhof Zossen ist ca. 2,2 km entfernt.

#### 3.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet ist 1,52 ha groß.

Es umfaßt in der Gemarkung Zossen in der Flur 4 die Flurstücke 353/1, 359, 360, 361, 362/1, 362/2, 363/5, 451, 452, 571, 616-teilweise, 625, 626, 627, 630 und die Straßenflurstücke 572-teilweise, 351/2-teilweise, 592-teilweise sowie in der Flur 5 das Flurstück 173/2-teilweise. Bedingt durch kürzlich vollzogene Flächentausche können sich künftig Änderungen der Flurstücksnummern ergeben.

### 4. Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen

#### 4.1 Bestand und Realnutzung

Das Plangebiet stellt eine innerstädtische, teilweise bebaute Fläche dar. Es wird

erschlossen und umgrenzt durch die Lehmannstraße im Süden, die Straße Weinberge und An der Gerichtsstraße im Westen, den Töpchiner Weg im Norden und im Osten durch die Schlieben- und Torgowstraße.

An der westlichen Grenze des Plangebietes ist eine Bestandsbebauung vorhanden. Sie wird von einer Pflegeeinrichtung (Pflegedienst Goldener Herbst) als Betriebssitz genutzt. In dessen direkter Nachbarschaft befindet sich ein Denkmalgebäude in ruiniertem Zustand.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befinden sich die Gebäude der Kindertagesstätte "Bummi".

Der übrige nördliche und östliche Bereich des Plangebietes ist unbebaut und besteht aus Grasland mit randlichem Baum- und Strauchbewuchs.

#### 4.2 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist in sich eben ohne markante Höhenunterschiede und hat eine Höhenlage von etwa 45,1 - 41,6 m NHN.

Die gleichmäßige Neigung hat ihren höchsten Punkt am Töpchiner Weg im Norden und ihren Punkt tiefsten Punkt an der Lehmannstraße. Die Neigungsrichtung erstreckt sich von Nordosten in Richtung Südwesten.

#### 4.3 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

#### 4.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 352, 359, 360, 362/2, 399, 451, 452, 361, 571, 625, 626, 628, 629 und 630 der Flur 5 befinden sich in Privateigentum.

Die Flurstücke 572-teilweise, 351/2-teilweise, 592-teilweise der Flur 5 sowie in der Flur 4 das Flurstück 173/2-teilweise sind städtische Verkehrsflächen.

Städtisches Eigentum sind ebenfalls die Flurstücke 362/1, 363/5, 353/1 und 616-teilweise, die zur Fläche der Kindertagesstätte gehören.

#### 4.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann über die das Plangebiet umgrenzenden Straßen erfolgen.

In diesen Straßen befinden sich auch alle Ver- und Entsorgungsmedien, an die jeweils festgesetzte straßenbegleitende Bebauung herangeführt werden können.

### 5. Planinhalt

#### 5.1 Städtebauliches Konzept

Die Bebauung übernimmt die durch die angrenzenden Straßen vorgegebene Geometrie und folgt dem Straßenverlauf mit einer geschlossenen randlichen Bebauung. Ziel ist es, eine neue Urbanität zu entwickeln.

Ziel ist es, eine neue Urbanität zu entwickeln.

Geplant ist eine teils drei-, teils viergeschossige Bebauung in Verbindung mit wohnverträglichen Gewerbenutzungen. Es ist der Bau von baulich strukturierten Gebäudезügen geplant, die sich zu einer urbanen Baustruktur zusammensetzen und einen lebensfreundlichen Innenhofbereich entstehen lassen.

In Abstimmungen mit der Stadt Zossen wurde als Konzept eine Blockrandbebauung mit innerer Erschließung gewählt, um die Wohnverhältnisse und Lebensbedingungen für das angrenzende Wohngebiet nicht zu wesentlich zu beeinträchtigen.

So kann durch die Innenerschließung ein zusätzlicher Durchgangsverkehr vermieden werden.

Durch das Erschließungskonzept wird sich der Flächenverbrauch für Verkehrs- und Parkflächen erhöhen.

Trotz der erhöhten Bebauungsdichte sind insgesamt gute Wohn- und Lebensbedingungen zu erwarten.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sollen die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, die Kinderbetreuungseinrichtung baulich zu erweitern, um dem steigenden Bedarf an Plätzen zur Kinderbetreuung in Zossen gerecht zu werden.

## 5.2 Art der baulichen Nutzung

### 5.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 3 werden nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 Pkt. 1 BauNVO Wohngebäude und § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 2 Pkt. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

Insgesamt soll auf den festgesetzten Flächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) der Nutzung Wohnen der Vorrang eingeräumt werden. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO sollen eine untergeordnete Stellung einnehmen und keine Beherrschung gegenüber der Wohnnutzung einnehmen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Diese Nutzungen würden in erster Linie verkehrserzeugend wirken und so den gewünschten Charakter des Wohnens in und um das Plangebiet herum nachteilig beeinflussen. Für diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gibt es andere Standorte in Zossen, die verkehrlich und stadtstrukturell weitaus besser geeignet sind.

### 5.2.2 Flächen für Gemeinbedarf

In den Geltungsbereich einbezogen wurde der bestehende Standort der Kindertagesstätte "Bummi" in der Lehmannstraße. Die Einrichtung soll bedarfsgerecht erweitert werden.

Es wurde eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Für die Bauflächen mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 3 werden nach § 16 Abs. 2 Pkt. 2 BauNVO die Grundflächen der baulichen Anlagen festgesetzt.

Dafür gibt es folgende Gründe:

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planungskonzept sieht eine straßenbegleitende Bebauung von, wodurch eine neue Urbanität entwickelt werden soll.

Mit der geplanten Blockrandbebauung wird es möglich, daß lebenswerte Innenhofbereiche entstehen können.

Der Blockinnenbereich wird durch eine Planstraße erschlossen, die in einer Wendeanlage endet. Durchgangsverkehr wird ausgeschlossen und kein Verkehr in die angrenzenden Wohnbereiche Töpchiner Weg, Torgowstraße und Schliebenstraße geleitet.

---

<b>TABELLE 1: FLÄCHENGRÖÖE UND BEBAUBARE FLÄCHE</b>			
	Fläche in m <sup>2</sup>	bebaubare Fläche in m <sup>2</sup>	Überbauung in %
WA 1	4.320	3.095	72
WA 2	883	380	43
WA 3	1.649	800	49
<b>Summe</b>	<b>6.852</b>	<b>4.275</b>	<b>62</b>

Die Geschossigkeit für die Bauflächen WA 1 und WA 2 wurde mit 3 Geschossen festgesetzt.

Ziel war es, auf die Bestandsbebauung in der Schlieben- und Torgowstraße Bezug zu nehmen und das in Lehmannstraße an das Plangebiet angrenzende Bestandswohngebäude zu beachten.

Für die Baufläche WA 3 sind vier Geschosse als zulässig festgesetzt.

Für die Baufläche WA 1 wurde eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6.

Die Maße der baulichen Nutzung sind in den Nutzungsschablonen im Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

#### 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, bestehen für das Plangebiet nicht.

Die randliche Bebauung wird im Erdgeschoß an zwei Stellen (Lehmannstraße und An der Gerichtsstraße) unterbrochen. Hier führen öffentliche Straßen und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in das Plangebiet. Die straßenbegleitende Baugrenze ist an dieser Stelle unterbrochen und ein Luftgeschoß festgesetzt. In den darüber liegenden Geschossen ist die Baugrenze wieder durchgezogen. Die Baugrenzenfestsetzung für die Geschosse 2, 3 und 4 ist in den Nebenzeichnungen 1 und 2 im Bebauungsplan Teil A: Planzeichnung dargestellt.

#### 5.5 Gebäude- und Anlagenhöhen

Die zulässigen Gebäudehöhen sind in der Nutzungsschablone des Teiles A: Planzeichnung festgesetzt.

Die Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung sind die Oberkanten der jeweils vor dem Baugebiet liegenden Bestandsstraße.

Die Höhenfestsetzung in der Straße An der Gerichtsstraße unterscheiden sich von denen am Töpchiner Weg, der Lehmannstraße, der Schlieben- und Torgowstraße. Für die Höheneinordnung eines Bauvorhabens ist der jeweils nächstliegende festgesetzte Höhenpunkt maßgebend.

#### 5.6 Straßenverkehrsflächen

##### 5.6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Lehmannstraße, die Straßen Weinberge und An der Gerichtsstraße, der Töpchiner Weg und die Schlieben- und Torgowstraße wurden als Bestandsstraßen jeweils bis zu ihrer Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Plangebietserschließung erfolgt durch eine mittig von Westen An der Gerichtsstraße in Richtung Osten verlaufende Planstraße, die ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist und einen Abzweig in Richtung Lehmannstraße hat. Die Planstraße hat zusätzlich die Funktion, den ruhenden Verkehr teilweise aufzunehmen. Sie endet im Westen in einer Wendeanlage.

#### 5.6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatzzufahrt

Zwischen dem östlichen Ende der Planstraße und der Lehmannstraße wurde eine Zufahrtsstraße nur für Pkw zu der geplanten Wendeanlage festgesetzt. Sie soll eine öffentliche Widmung erhalten.

#### 5.6.3 Öffentliche Grünfläche

Südlich der Planstraße B wurde eine Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün festgesetzt.

### 5.7 Natur und Umweltschutz

#### 5.7.1 Bestandsbewertung

Die Flächen des Plangebietes sind im Südwesten und Südosten teilweise bebaut. Der übrige nördliche und östliche Bereich des Plangebietes ist unbebaut und besteht aus ruderalem Grasland mit teilweise randlichem Baum- und Strauchbewuchs.

#### 5.7.2 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Mit der Umsetzung der Planung werden 0,87 ha dauerhaft neu versiegelt. Davon sind 0,43 ha Wohnbauflächen und 0,27 ha öffentliche Verkehrsflächen, Parkplätze und Zufahrten.

Bei erforderlichen Baumfällungen ist für die Bemessung von Ersatzpflanzungen die Baumschutzverordnung Teltow-Fläming (BaumSchVO TF) anzuwenden. Eine Ermittlung des Stammumfangs für zu fällende Bäume als Bemessungsgrundlage für die Ausgleichspflanzungen erfolgt im weiteren Verfahren. Eine Biotopkartierung ist als Anlage I der Begründung beigelegt.

#### 5.7.3 Kompensationsmaßnahmen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Weinberge" erfolgt unter Anwendung des § 13 a BauGB. Bei der Fallzuordnung zu § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor Beginn des Planverfahrens erfolgt oder zulässig.

#### 5.7.4 Artenschutz

Die unbebauten Bauflächen (Ruderalflächen) haben einen teilweise randlichen Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern. Das Vorhandensein von Brut- und Nahrungshabitaten für die Avifauna ist zu prognostizieren. Zur Vermeidung von Individuenverlusten werden die nachfolgenden Maßnahmen als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- **Baufeldfreimachung**

Die Baufeldfreimachung (Beseitigung von Gehölzstrukturen und Bäumen) erfolgt nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar. Damit wird die Tötung von Vogel- und Fledermausindividuen vermieden.

- **Fällbegleitung**

Zur Fällung vorgesehene Bäume sind durch geeignetes Fachpersonal zu kon-

---

trollieren, ob vorhandene Quartiere unbesetzt sind.

- Gebäudeabrissbegleitung  
Gebäudeabriss sind nur außerhalb der Nutzungszeit durch Fledermäuse (etwa November - März) durchzuführen. Die Durchführung hat unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen.
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen  
 Nistkästen  
 Im Plangebiet oder plangebietsangrenzend sind vor Beginn der Abriß- oder Baumfällarbeiten 6 Halbhölenkästen/Nischenbrüterhöhle am Gebäude), 1 Koloniekasten und 3 Halbhölenkästen/Nischenbrüterhöhle aufzuhängen.
- Fledermausersatzquartiere  
 Im Plangebiet oder plangebietsangrenzend sind vor Beginn der Abriß- oder Baumfällarbeiten 12 Quartierskästen abzubringen (Flachkästen z.B. der Firmen Schwengler, Strobel oder Hasselfeld).

Die Sicherstellung der Artenschutzmaßnahmen ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabenträger zu vereinbaren.

5.7.5 Biotope

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden keine geschützten Biotope vorgefunden (siehe Anlage 1).

<b>TABELLE 2: ALLGEMEINE PRÜFUNG DER UMWELTBELANGE</b>		
<b>Schutzgut</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Beeinträchtigung</b>
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Auf den ruderalen Grünflächen ist die Artenvielfalt gering.	gering Verlust von Lebensräumen innerhalb des Siedlungsbereiches
Fläche	Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Zossen. Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.	gering
Boden	Wird durch die Errichtung von Gebäuden und Erschließungsanlagen beeinträchtigt.	Es erfolgt eine Bebauung von ruderalen Grünflächen.
Wasser	Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.	gering Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu erwarten.
Klima/Luft	Das Plangebiet hat klimatisch keine besondere Bedeutung.	gering
Landschaft	Da es sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt, ist das Landschaftsbild nicht betroffen.	gering
Mensch	Für das Plangebiet sind keine störenden Immissionen zu prognostizieren.	gering
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet befindet sich kein Baudenkmal. Das Vorhandensein von Bodendenkmalen ist nicht bekannt. Sachgüter sind in Form von gewerblich genutzten Gebäuden und einer Kindertagesstätte vorhanden.	gering

5.7.6 Bewertung der Schutzgüter

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 werden die Umweltbelange durch eine Betrachtung der Schutzgüter allgemein bewertet.

Die ermittelten Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter und Umweltbelange

berücksichtigen auch mögliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Darüber hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu prognostizieren.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf Natur und Landschaft als gering zu bewerten.

## 6. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

### 6.1 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmale. Westlich, außerhalb des Plangebietes steht das lt. der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Teltow-Fläming aufgeführte Baudenkmal mit der Denkmalbezeichnung „Wohnhaus“, Weinberge 56, Sachbegriff Wohnhaus, Entstehung zwischen 1740-1780, Denkmalnummer 09106237.

In der näheren Umgebung liegen weitere Baudenkmale.

Nördlich angrenzend an das Plangebietes liegt das Denkmalensemble mit der Bezeichnung „Scheunenviertel, bestehend aus 16 Scheunen“, Töpchiner Weg, Entstehung 1845-1855, Denkmalnummer 09105257, eine straßenbegleitende historische Gebäudezeile mit eingeschossigen Durchfahrtsscheunen in Ziegelbauweise.

Westlich des Plangebietes in der Straße Weinberge Nr. 56 liegt das Baudenkmal Krankenhaus, erbaut von 1894-1896 mit Erweiterungen 1901, 1912-1913 und 1939/49. Es ist ein zweigeschossigen Klinkergebäude mit Sattel- und Walmdach und besteht aus dem Hauptgebäude, Nebengebäude, Leichenhalle, neuem Bettenhaus und Einfriedung.

#### Scheunenviertel

Zur Gewährleistung des Umgebungsschutzes wurde die geplante Bebauung entlang Töpchiner Weg um ein Geschoss verringert, es sollen nunmehr zwei Geschosse mit ausgebautem Dach geplant werden. Die neuen Gebäude- und Traufhöhen liegen unter den Höhen der an das Plangebiet angrenzenden Reihenhausbebauung.

Weiterhin wurde die geplante Bebauung vom Strassenraum um 2,0 m abgerückt, so daß eine Vorgartenzeile gleicher Dimension, wie beim gegenüberliegenden Scheunenviertel ersichtlich ist.

#### Krankenhaus

„An der Gerichtsstrasse“ befindet sich der Gebäudezug des Plangebietes in Wechselwirkung mit dem ca. 40-45 m entfernten Denkmal Krankenhaus. Das geplante Gebäude weist eine geringere Trauf- als auch Gebäudehöhe gegenüber dem Krankenhaus aus. Auf Grund ihrer Entfernung zueinander und des Umgebungsbewuchses sind beide Gebäude im Strassenbild gemeinsam nicht erkennbar.

### 6.2 Bodendenkmalpflege

Das Vorhandensein von Bodendenkmalen sind im Plangebiet nicht bekannt.

## 7. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

### 7.1 Flächenbilanz

Für die Flächen der Allgemeinen Wohngebiete wurde eine Versiegelung von 0,43 ha ermittelt (Tabelle 1) und für die Planstraßen A und B eine Versiegelung von 90 % angenommen. Unter Berücksichtigung der möglichen Neuversiegelung der Gemeinbedarfsfläche ergibt sich bei vollständiger Umsetzung der Planung eine Neuversiegelung von 0,89 ha. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wurde mit einer Versiegelung von 100 % berücksichtigt, die Gemeinbedarfsfläche mit 60 %.

<b>TABELLE 3: FLÄCHENBILANZ UND VERSIEGELUNGSGRAD</b>							
Nutzungsart	<b>BE-STAND</b>				<b>ENTWURF</b>		
	Fläche in ha	Fläche in ha	Differenz in ha	Versiegelung in ha	Fläche in ha	versiegelte Fl. in ha	Versiegelung in %
Grünland	1,04	0,00	-1,04	--	--	--	--
Allgemeines Wohngebiet	0,15	0,90	+ 0,75	0,51	0,69	0,43	62,00
öffentl. Verkehrsfl. Bestand	0,25	0,25	+/- 0	+/- 0	0,22	--	--
Verkehrsfläche Straßenbegleitrün	--	--	--	--	0,01	--	--
Verkf. besond. Zweckbest.	--	0,02	+ 0,02	0,01	0,02	0,02	100,00
Gemeinbedarfsfläche	0,32	0,32	+/- 0	--	0,32	0,19	60,00
öffentliche Verkehrsflächen-Plan	--	0,27	+ 0,27	0,24	0,27	0,25	90,00
<b>Summe</b>	<b>1,76</b>	<b>1,76</b>		<b>0,76</b>	<b>1,52</b>	<b>0,89</b>	<b>58,00</b>

## 7.2 Bebauungsplan nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Die Lage des Plangebietes inmitten des Siedlungsbereiches von Zossen erlaubt es, den Bebauungsplan "Weinberge" nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen.

Die zulässige Grundfläche berechnet sich wie folgt:

festgesetzte bebaubare Grundfläche WA:

Bezug ist die Tabelle 1 4.300,0 m<sup>2</sup>

festgesetzte bebaubare Grundfläche Gemeindedarf

Bezug ist die festgesetzte GRZ von 0,6 1.920,0 m<sup>2</sup>

**Summe:** **6.220,0 m<sup>2</sup>**

Die festgesetzte bebaubare Grundfläche liegt unterhalb der zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, so daß die Anwendungsvoraussetzung des § 13a Abs. 1 Pkt. 1 BauGB erfüllt ist.

Die Planung dient der Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen und der Verbesserung der sozialen Infrastruktur (Kindertagesstätterweiterung). Eine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 13a Abs. 1 Pkt. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

## 7.3 Auswirkungen auf den Stadthaushalt

Die Stadt Zossen schließt mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme aller Planungs- und Vorhabenkosten ab.

Der Stadt Zossen entstehen bei der Durchführung des Planverfahrens keine haushaltswirksamen Kosten.

## 8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger

### 8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine Auslegung der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Planunterlagen (Entwurf der Planzeichnung und Begründung vom 17.11.2019) im Zeitraum vom 03.12.2019 -

10.01.2020.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit haben 11 Bürger zur Planung Stellung genommen.

Folgende Hinweise wurden geäußert:

- die Viergeschossigkeit der Gebäude im Plangebiet liegt über der der bestehenden Wohngebäude (2 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoß) der Umgebung
- die geschlossene Bebauung im Plangebiet entspricht nicht der Gebäudestruktur der Umgebung, die durch Einfamilien- und Reihenhäuser bestimmt ist.
- Minderung der Wohnqualität durch Lärm-, Geruchs-, Staub- und Verkehrsbelastung
- erhebliche Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- durch die geplanten 200 Wohnungen werden Parkplatzprobleme entstehen
- die allgemein zulässigen Nutzungen - der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nichtstörende Handwerksbetriebe werden abgelehnt.

Folgende Hinweise wurden bei der Planfortschreibung berücksichtigt:

- die Flurstücke 352 und 570 wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen
- die geplante Viergeschossigkeit der Gebäude an der Torgowstraße und der Schliebenstraße wird auf drei Geschosse reduziert.
- Die geplanten Gebäudehöhen liegen deutlich unter denen der benachbarten Reihenhausbauungen, bzw. den Festsetzungen des VEP "Töpchiner Weg"

## 8.2 Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden zum Planvorentwurf erfolgt mit Schreiben vom 18.12.2020.

## 8.3 Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

*wird ergänzt*

## 8.4 Verfahren

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB wird bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

## 8.5 Zeitlicher Ablauf

Die Stadtverordnetenversammlung Zossen hat den Aufstellungsbeschluß am 23.01.2019 gefaßt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Planunterlagen. Die Offenlage erfolgte im Zeitraum vom 03.12.2019 - 10.01.2020.

---

9. Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
- 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 vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1807),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1808),
- das Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306),
- 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 1 des Gesetzes vom 25.09.2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28]) und
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2020 (GVBl. I/20, (Nr. 38).

10. Quellenverzeichnis

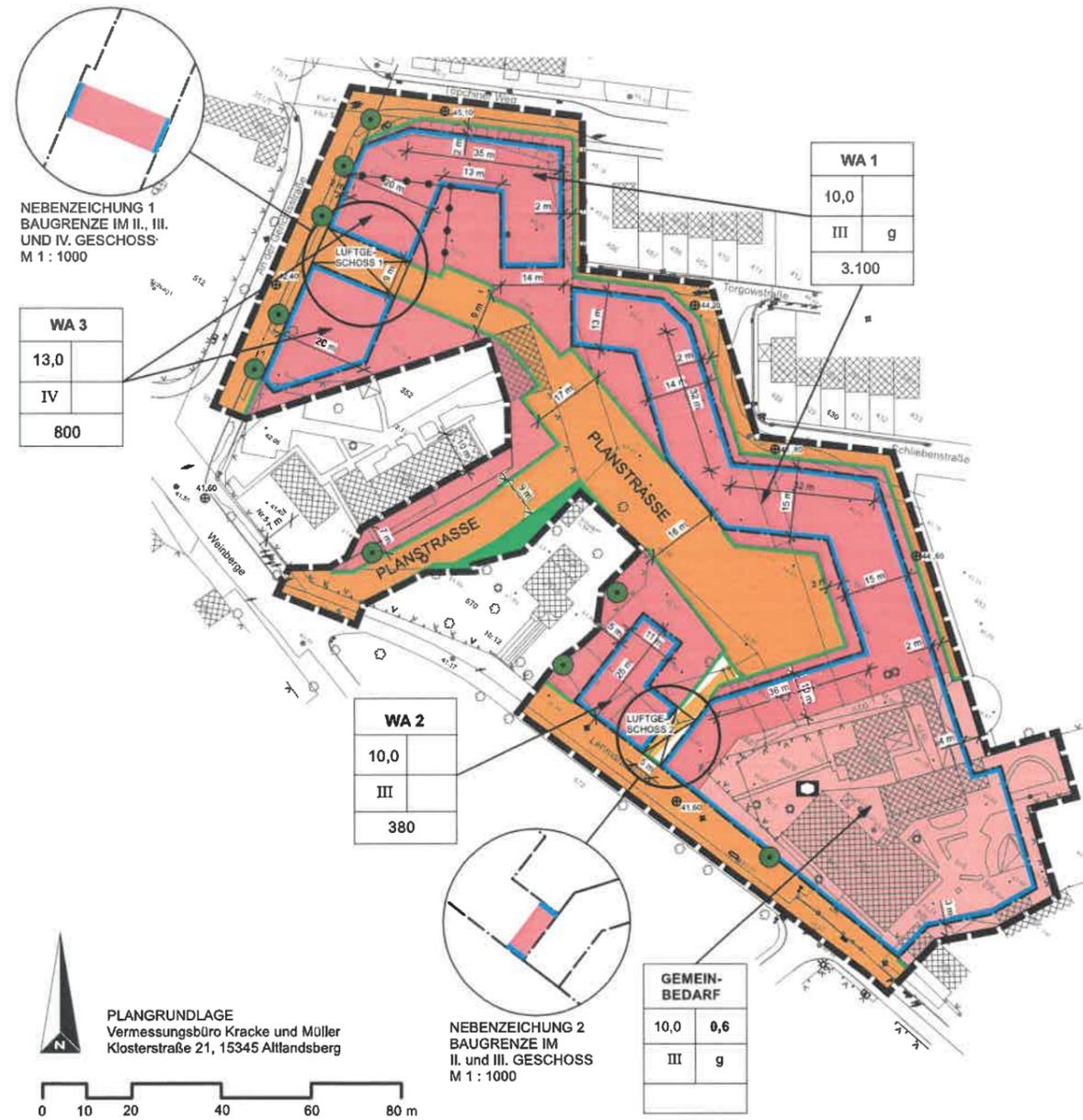
- Begründung zum Bebauungsplan "Weinberge" der Stadt Zossen vom 17.11.2019 Entwurf für die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
  - Stadt Zossen, Bebauungsplan "Weinberge", Planzeichnung vom 17.11.2019 Entwurf für die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
  - Bebauungsplan "Weinberge" der Stadt Zossen, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  
Stand: 29.10.2021
  - Faunistische und floristische Kartierungen zum Bebauungsplan "Weinberge" der Stadt Zossen  
GmbH, : 04.12.2021
-

ANLAGE 1: Biotop- und Nutzungstypen



ID	Größe [qm]	Biotop-Code	KURZTEXT	Schutz
<b>03 - Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderaffluen</b>				
4	9722	03242	Möhren-Steinkleefluren	-
6	43	03242	Möhren-Steinkleefluren	-
<b>12 - Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen</b>				
10	2810	12331	Gemeinbedarfsflächen (Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser etc.) mit hohem Grünflächenanteil	-
7	1229	12331	Gemeinbedarfsflächen (Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser etc.) mit hohem Grünflächenanteil	-
1	341	12611	Pflasterstraßen	-
8	92	12611	Pflasterstraßen	-
9	412	12611	Pflasterstraßen	-
3	67	12643	Parkplätze, versiegelt	-
5	156	12651	unbefestigter Weg	-
2	391	12654	versiegelter Weg	-

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

Auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021, (BGBl. I S. 4147),
- der 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 vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1807),
- 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 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1808),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306),
- der Brandenburgischen 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),
- des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes 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 1 des Gesetzes vom 25.09.2020 (GVBl./I/20, [Nr. 28]) und
- der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2020 (GVBl. I/20, (Nr. 38))

wird festgesetzt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
  - 1.1 Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet WA 1 WA 2 und WA 3 festgesetzten Bauflächen ist die Errichtung von Wohngebäuden nach § 4 Abs. 2 Pkt. 1 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO zulässig.
  - 1.2 Die nach § 4 Abs. 2 Pkt 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
  - 1.3 Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1 Höhenbezugspunkt  
Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Straße (OKS) in m NHN DHHN2016. Die Bezugspunkte sind in der Planzeichnung festgesetzt. Für die Höhenbestimmung gilt der der baulichen Anlage jeweils nächstliegende Bezugspunkt.
  - 2.2 Für das Luftgeschosß 1 beträgt die zulässige Durchfahrthöhe 3,5 m und für das Luftgeschosß 2 - 3,0 m.
3. Bauweise
  - 3.1 Innerhalb der festgesetzten Bauflächen WA 1, WA 2 und WA 3 ist die Errichtung von Gebäuden in geschlossener Bauweise zulässig.

HINWEISE

- A** Baufeldfreimachung  
Die Baufeldfreimachung (Beseitigung von Gehölzstrukturen und Bäumen) ist nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln zulässig, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar.
- B** Fällbegleitung  
Zur Fällung vorgesehene Bäume sind durch geeignetes Fachpersonal zu kontrollieren, ob vorhandene Quartiere unbesetzt sind.
- C** Gebäudeabrissbegleitung  
Gebäudeabrisse sind nur außerhalb der Nutzungszeit durch Fledermäuse (etwa November - März) durchzuführen. Die Maßnahme hat unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen.
- D** Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
  - D1** Nistkästen  
Im Plangebiet oder plangebietsangrenzend sind vor Beginn der Abriß- oder Baumfällarbeiten 6 Halbhölenkästen/Nischenbrüterhöhle am Gebäude), 1 Koloniekasten und 3 Halbhölenkästen/Nischenbrüterhöhle aufzuhängen.
  - D2** Fledermausersatzquartiere  
Im Plangebiet oder plangebietsangrenzend sind vor Beginn der Abriß- oder Baumfällarbeiten 12 Quartierskästen abzubringen (Flachkästen z.B. der Firmen Schwengler, Strobel oder Hasselfeld)
- E** Die Sicherstellung der Artenschutzmaßnahmen ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabenträger zu vereinbaren.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

**WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

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

**III** BAUGRENZE  
**g** GESCHLOSSENE BAUWEISE

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

**OFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN**  
**VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG PARKPLATZZUFAHRT**  
**STRASSENBEGRENZUNGSLINIE**

EINRICHTUNGE UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

**FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF**  
**SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN (KINDERTAGESSTÄTTE)**

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

**ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG STRASSENBEGLEITGRÜN**

SONSTIGE PLANZEICHEN

**GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)**  
**44,60 OBERKANTE STRASSE (OKS) IN m NHN DHHN2016**  
**ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 Abs. 5 BauNVO)**

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

**LUFTGESCHOSS**

NUTZUNGSSCHABLONE

GEBIETSBEZEICHNUNG	
HÖHE BAULICHER ANLAGEN (in m)	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
GESCHOSSIGKEIT	BAUWEISE
ÜBERBAUBARE FLÄCHE IN m²	

LAGE DES PLANGEBIETES



BEBAUUNGSPLAN "WEINBERGE"

ENTWURF

STADT ZOSSEN  
LANDKREIS TELTOW-FLÄMING

MAßSTAB 1 : 1.000

STAND: 09.12.2021

PLANVERFASSER

