



008/23/01

Beschlussvorlage
öffentlich

Ausnahme von der Veränderungssperre des Bebauungsplanes "Siedlung Neuhof" für das Flurstück 557

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 04.10.2023
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ortsbeirat Wündorf (Vorberatung)		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen (Vorberatung)	18.10.2023	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	15.11.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

die Ausnahme von der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Siedlung Neuhof“ für das Flurstück 557 in der Flur 4 der Gemarkung Neuhof im OT Wündorf unter der Voraussetzung, dass folgende voraussichtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden:

1. Einhaltung einer GRZ von max. 0,3 einschließlich aller Garagen, Stellplätze und Nebengebäude, Wege, Terrassen,
2. Einhaltung der Baugrenze im Abstand von 6 m zur Straßenbegrenzungslinie/straßenseitige Grundstücksgrenze
3. Erhalt der Bäume im rückwärtigen Bereich
4. Geeignete Schutzmaßnahmen der Alleebäume im Bereich der neuen Zufahrt (ggf. Wurzelschutz)
sowie

Ersatzpflanzungen für die nicht erhaltbaren Bäume: 1x Süßkirsche, 1x Kulturapfelbaum, 1x Pflaumenbaum, zusätzlich einen Ginkgo.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf

[X] besteht nicht [] besteht für:

Begründung

Das Grundstück ist am 26.10.2021 vor Verhängung der Veränderungssperre als "Gebäude und Freifläche" mit der erklärten Absicht erstanden worden, ein Einfamilienhaus zu errichten. Der östliche Teil der Joachimstraße ist durch eine vorhandene Bebauung von eigenem Gewicht geprägt, deshalb ist nach § 34

Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten. Das Bauvorhaben wäre auch nach Auffassung des Landkreises demnach vor Festsetzung der Veränderungssperre genehmigungsfähig gewesen.

Um eine Befreiung von der Veränderungssperre zu erreichen, sind folgende Punkte anzupassen:

- Einhaltung einer GRZ von max. 0,3 einschließlich aller Garagen, Stellplätze und Nebengebäude, Wege, Terrassen,
- Einhaltung der Baugrenze im Abstand von 6 m zur Straßenbegrenzungslinie/straßenseitige Grundstücksgrenze
- Erhalt der Bäume im rückwärtigen Bereich
- Geeignete Schutzmaßnahmen der Alleebäume im Bereich der neuen Zufahrt (ggf. Wurzelschutz).

Mit E-Mail vom 27.09.2023 stimmte der Bauherr den anzupassenden Punkten zu, welche zum Teil schon erreicht wurden. Die nach aktuellem Planungsstand errechnete GRZ beträgt 0,2 und liegt somit unterhalb der maximalen GRZ von 0,3.

Mit der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde werden die Alleebäume sowie die besonders schützenswerten Bäume auf dem Grundstück verschont bzw. wird ein entsprechender Ausgleich als Pflanzung und Zahlung geleistet. Die Befreiung der nicht erhaltbaren Bäume (im Bereich des Hauses) ist städtebaulich vertretbar und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Der Baumbestand im südwestlichen Grundstücksbereich bleibt bestehen (siehe Anlagen 2 und 3).

Als Ersatzpflanzungen werden folgende Bäume gepflanzt:

- 1x Süßkirsche
- 1x Kulturapfelbaum
- 1x Pflaumenbaum
- zusätzlich einen Ginkgo

Des Weiteren wird das Haus 10 m nach hinten geschoben. Somit bleibt es auch innerhalb der möglichen Baugrenze von 6 m.

Wie aus der Niederschrift der SVV hervorgeht, ist die Intention der Veränderungssperre die Erstellung eines Bebauungsplans zum Erhalt des Waldcharakters der Siedlung. Die vorliegende Planung widerspricht der Intention des künftigen Bebauungsplanes nicht.

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Gesamtkosten:	
Deckung im Haushalt:	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Finanzierung aus der Haushaltsstelle:	

Anlage/n

1	amtlicher Lageplan
2	Ausschnitt_Lageplan_Baumnummern
3	Nachforderung Untere Naturschutzbehörde
4	Hausposition korrigiert

ZEICHENERKLÄRUNG

Grenzdarstellung		Allgemeine Topographie		Medien			
<p>Kreisgrenze (Stadtgrenze) Gemeindengrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Konturzeichnung des bebaubaren Grundstückes Grundstücksgrenze Flurstücksgrenze geplante Flurstücksgrenze - Neupunkte abgemarkt geplante Flurstücksgrenze - Neupunkte berechnet Grenze festgestellt - Abmarkung vorhanden Grenze festgestellt - keine Abmarkung vorhanden Grenze nicht festgestellt</p>	<p>Begleitzichen zu Flurstücksgrenzen</p>	<p>Kilometer- bzw. Jagenstein Kilometerfahle Ortsdurchfahrtsmarkierung Denkmal Fahnenmast Schornstein Telefonzelle Schacht - allgemein nicht festgestellte Grenze</p>	<p>Gartenland Grünfläche Laubwald Nadelwald Mischwald Obstbaumanlage Friedhof Findling</p>	<p>Lampe - freistehend Lampe an Betonmast Lampe an Holzmast Lampe an Stahlrohrmast Betonmast Holzmast A- bzw. Portalmast Stahlgerüstmast Schacht - Fernmeldewesen Schalkasten Hausanschluss - Elektro</p>	<p>Stromleitung oberirdisch unterirdisch geplant Fernmeldewesen oberirdisch unterirdisch geplant Merkstein - Fernmeldewesen Merkstein - Elektro Merkzeichen - Elektro</p>		
Zäune, Mauern, Hecken		Bauarten		Maße und Zahlen			
<p>Zaun Zaun mit Sockel Mauer Hecke</p>	<p>Zaunbeschriftung (D) - Drahtzaun (bzw. Maschendraht) (W) - Metallzaun (H) - Holzzaun (B) - Betonmehrkantenzaun (SH=0,4) - Sockelhöhe = 0,4 Meter</p>	<p>Außenwände: m = massiv h = Holz mt = Metall Bedachung: Z = Ziegel P = Pappe Mt = Metall A = Asbest Beispiel: Wt = Wohnhaus IH = eingeschossig + ausgebautes Dachgeschoss m = massiv m(Z) = massiv/Ziegeldachung übrige Gebäudebezeichnungen gemäß Zeichenerklärung - Riss</p>	<p>Grenzlänge auf Basis von ausgereinigtem qualifiziertem Katasternachweis Grenzlänge auf Basis von ausgereinigtem nicht qualifiziertem Katasternachweis örtliche gemessene Höhe Abgetragene Fußboden Höhe Stammumfang (m) = 0,6 m Kronendurchmesser (m) = 6 m</p>	<p>Regenwasser (RW) Schacht (rund) Schacht (eckig) Sickerschacht Sickerschacht (rund) Hinweischild Schmutzwasser (SW) Schacht (rund) Schacht (eckig) Grube Hinweischild Mischwasser (MW) Schacht (rund) Schacht (eckig) Hinweischild Trinkwasser (TW) Schieber Unterflurhydrant Oberflurhydrant Schacht (Hausanschluss) Grundwassermeßstelle Brunnen, Wasserpumpe Hauszugang Hinweischild Merkstein Gas (G) Schieber Schwäch (Hauptregler) Hinweischild Merkstein Befestigung Tiefe der Abstandsfläche z. B. Tr=3,00 Grundstärkemarkierungen Deckel Einlauf Auslauf Sohle</p>	<p>Regenwasser (RW) vorhanden geplant Schmutzwasser (SW) vorhanden geplant Schmutzwasser - Druckrohrleitung vorhanden geplant Fernwärme (FW) vorhanden geplant Trinkwasser (TW) vorhanden geplant Gas (G) vorhanden geplant Windenergieanlage geplant Windenergieanlage vorhanden</p>		
Bauliche Anlagen		Dachformen		Beschriftungen		Hinweiszeichen	
<p>Anlagen vorhanden Anlagen geplant Anlagen Abbruch geplant</p>	<p>Satteldach Walmdach Zeltdach Putzdach Flachdach</p>	<p>Art der baulichen Nutzung Baugrenze Kleinsiedlungsgebiet Reines Wohngebiet Allgemeines Wohngebiet Dorfgebiet Mischgebiet Kerngebiet Gewerbegebiet Industriegebiet Sondergebiet Öffentl. Verkehrsfläche (gem. § 2 Abs. 2 Satz 3 BbgBauVorr) Angabe gemäß Bebauungsplan Öffentl. Verkehrsfläche Öffentl. Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Grünfläche befestigte Fläche (allgemein) unbefestigte Flächen Wassersfläche</p>	<p>Verkehrsschild (freistehend) Verkehrsschild (befestigt) Wegweiser (freistehend) Wegweiser (befestigt) Ortsingangsschild Werbekischild Papierkorb Anschlagssäule Abstandsfläche gem. § 6 BbgBO vorhanden geplant 15m - Radius um Esse T=3,00 A</p>	<p>Verkehrsschild (freistehend) Verkehrsschild (befestigt) Wegweiser (freistehend) Wegweiser (befestigt) Ortsingangsschild Werbekischild Papierkorb Anschlagssäule Abstandsfläche gem. § 6 BbgBO vorhanden geplant 15m - Radius um Esse T=3,00 A</p>	<p>(B) - Beton (Bl) - Blumen (GP) - Großpflaster (KP) - Kleinpflaster (VP) - Verbundsteinpflaster (ZP) - Ziempflaster (RGS) - Rasengittersteine (BP) - Betonplatten (Sch) - Schotter (unb.) - unbefestigt</p>	<p>Verkehrsschild (freistehend) Verkehrsschild (befestigt) Wegweiser (freistehend) Wegweiser (befestigt) Ortsingangsschild Werbekischild Papierkorb Anschlagssäule Abstandsfläche gem. § 6 BbgBO vorhanden geplant 15m - Radius um Esse T=3,00 A</p>	
Baurecht		Befestigungen		Ergänzungen			
<p>gemäß PlanV90</p>	<p>offene Bauweise geschlossene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen nur Hausgruppen zugelassen Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze z. B. zwingend z. B. Grundflächenzahl - GRZ vorhanden Geschoßflächenzahl - GFZ z. B.</p>	<p>Im übrigen gelten die entsprechenden Zeichenschriften ZV-Karte sowie die PlanV90 und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Medienanfrage erfolgte nachrichtlich auf der Grundlage der von den Medienträgern zur Verfügung gestellten Bestandsunterlagen. Es wird keine Gewähr dafür übernommen, daß das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist. Die in (.....) dokumentierten medienschreibenden Angaben sind den jeweiligen Bestandsunterlagen entnommen. Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung (bzw. Ausfertigung) verwendet wird, ist eine Überprüfung insbesondere der Höhenangaben erforderlich. Die dargestellten Grenzen entsprechen dem amtlichen Katasternachweis. Über die Lagerichtigkeit der in der Örtlichkeit vorhandenen Grenzzeichen wird keine Aussage getroffen.</p>	<p>(B) - Beton (Bl) - Blumen (GP) - Großpflaster (KP) - Kleinpflaster (VP) - Verbundsteinpflaster (ZP) - Ziempflaster (RGS) - Rasengittersteine (BP) - Betonplatten (Sch) - Schotter (unb.) - unbefestigt</p>	<p>Im übrigen gelten die entsprechenden Zeichenschriften ZV-Karte sowie die PlanV90 und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Medienanfrage erfolgte nachrichtlich auf der Grundlage der von den Medienträgern zur Verfügung gestellten Bestandsunterlagen. Es wird keine Gewähr dafür übernommen, daß das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist. Die in (.....) dokumentierten medienschreibenden Angaben sind den jeweiligen Bestandsunterlagen entnommen. Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung (bzw. Ausfertigung) verwendet wird, ist eine Überprüfung insbesondere der Höhenangaben erforderlich. Die dargestellten Grenzen entsprechen dem amtlichen Katasternachweis. Über die Lagerichtigkeit der in der Örtlichkeit vorhandenen Grenzzeichen wird keine Aussage getroffen.</p>	<p>Im übrigen gelten die entsprechenden Zeichenschriften ZV-Karte sowie die PlanV90 und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Medienanfrage erfolgte nachrichtlich auf der Grundlage der von den Medienträgern zur Verfügung gestellten Bestandsunterlagen. Es wird keine Gewähr dafür übernommen, daß das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist. Die in (.....) dokumentierten medienschreibenden Angaben sind den jeweiligen Bestandsunterlagen entnommen. Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung (bzw. Ausfertigung) verwendet wird, ist eine Überprüfung insbesondere der Höhenangaben erforderlich. Die dargestellten Grenzen entsprechen dem amtlichen Katasternachweis. Über die Lagerichtigkeit der in der Örtlichkeit vorhandenen Grenzzeichen wird keine Aussage getroffen.</p>		



Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III
Umweltamt / Untere Naturschutzbehörde
Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 21.11.2022
Auskunft:
Zimmer:
Telefon:
Aktenz.:

A 63 Untere Bauaufsichtsbehörde
A 63.1 Technische Bauaufsicht

Vorhaben: Neubau eines EFH mit Erdwärmenutzung und Kleinkläranlage in der Stadt Zossen, OT Neuhof, Joachimstraße 13

Antragsteller:
AZ bei A 63.1

Für das Bauvorhaben sind auch naturschutzrechtliche Entscheidungen nach dem BNatSchG erforderlich, die nach § 69 Absatz 3 der BbgBO in die Baugenehmigung eingeschlossen sind. Zur Prüfung und Weiterbearbeitung der Antragsunterlagen sind insbesondere noch folgende Unterlagen erforderlich:

X Entlang der Joachimstraße befinden sich gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG geschützte Alleebäume, die es zu erhalten gilt. Jegliche Beschädigungen an den Alleebäumen sind zu vermeiden. Die Kronentraufen zzgl. 1,5 m der Bäume sind vor jeglicher Befestigung, Ablagerung, Aufschüttung Befahrung und jeglichem Ab- oder Auftrag zu schützen.

Die geplante Zufahrt ist deshalb in den Bereich der bereits vorhandenen, unbefestigten Zufahrt zu verschieben, mittig zwischen den Alleebäumen zu errichten und dabei auf ein minimales Maß zu reduzieren (maximale Breite: 2,5 - 3 m). Im Bereich der Kronentraufen der Alleebäume zzgl. 1,5 m darf die Zufahrt nicht befestigt werden (möglich ist eine wassergebundene Decke → entsprechende Darstellung im Amtlichen Lageplan).

X Auf o.g. Grundstück befinden sich mehrere, nach § 1 Abs. 1 BaumSchVO TF geschützte Bäume, die es grundsätzlich zu erhalten gilt. Dies gilt insbesondere für die Eichen Nr. 1 und 2 (s. beigefügten Ausschnitt des Lageplans). Die Kronentraufen zzgl. 1,5 m dieser beiden Bäume sind vor jeglicher Befestigung, Ablagerung, Aufschüttung Befahrung und jeglichem Ab- oder Auftrag zu schützen. Das geplante Haus sowie die geplanten Stellplätze sind deshalb zwingend außerhalb der Kronentraufen zzgl. 1,5 m der beiden zu erhaltenden Bäume zu errichten (z.B. Verschiebung des Hauskörpers um ca. 5 m in Richtung Süd/ Südost sowie Verschiebung der Stellplätze in Richtung Osten).

X Die Untere Naturschutzbehörde stellt die Fällung der im Baufeld befindlichen Eichen Nr. 3, 4, 5, 6 und 7 in Aussicht. Für die Fällung dieser fünf Eichen sind elf Ersatzpflanzungen durchzuführen. Sollten Sie nicht so viel Pflanzungen vornehmen wollen oder können, ist auch das Zahlen einer Ausgleichszahlung möglich (für jeden nicht pflanzbaren Baum 304,48 EUR).

Bitte teilen Sie mit, wie viele der elf erforderlichen Bäume Sie auf Ihrem Grundstück pflanzen können bzw. wollen und für wie viele Sie ggf. von der Möglichkeit einer Ausgleichszahlung Gebrauch machen möchten. Sollten Sie keine Pflanzung – resultierend aus der Fällgenehmigung – tätigen wollen/können, wäre eine Ausgleichsabgabe in Höhe von 3.349,28 EUR erforderlich.

Die Planunterlagen (Amtlicher Lageplan etc.) sind deshalb dahingehend zu ändern und nachzureichen.

Für Rücksprachen steht folgender Sachbearbeiter zur Verfügung: Herr Koch, Zimmer B4-3-01, Telefon: 03371 / 608 2510; E-Mail: Sebastian.Koch@teltow-flaeming.de.

Hinweis: gemäß § 39 Absatz 5 Satz 1 Nummer 2 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis

zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Fäll-, Rodungs- und Schnittmaßnahmen dürfen daher ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis einschließlich 28. Februar eines jeden Jahres ausgeführt werden.

Erst bei Vorlage der nachgeforderten Unterlagen, in denen die naturschutzrechtlichen Belange berücksichtigt worden sind, können die naturschutzrechtlichen Genehmigungsveraussetzungen abschließend geprüft werden.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage: Ausschnitt Amtlicher Lageplan mit nummerierten Bäumen

Gesetzliche Grundlagen - Fundstellen der zitierten Gesetze und Verordnungen:

BaumSchVO TF

Verordnung des Landkreises Teltow- Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming – BaumSchVO TF vom 10. Dezember 2013 (Amtsblatt des Landkreises Teltow - Fläming Nr. 39 S. 3 vom 17. Dezember 2013), zuletzt geändert durch die „Erste Verordnung zur Änderung der Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming – BaumSchVO TF)“ vom 23. Februar 2017 (Amtsblatt Landkreis Teltow-Fläming, Nr. 5 vom 28. Februar 2017, S. 9)

BbgNatSchAG

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, Nr. 21), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes und der Naturschutzzuständigkeitsverordnung vom 25.09.2020 (GVBl. I Nr. 28)

BNatSchG

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)

