

STADT ZOSSEN

Bebauungsplan

„Brandenburger Straße 43-47“

- Vorentwurf -

Begründung

Auftraggeber: Nola Entwicklungsgesellschaft mbH
Bismarckallee 9
14193 Berlin

Planbearbeitung: AHNER / BREHM
Partnerschaftsgesellschaft von Ingenieuren
(Landschaftsarchitekt und Sachverständiger) mbB
Jochen Brehm
Schulweg 1
15711 Königs Wusterhausen
Tel.: 03375 / 52357-30
Fax.: 03375 / 52357-69

Stand: Oktober 2017

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Lage des Plangebietes	3
1.2	Planungsanlass- und Erfordernis	3
1.3	Ziel der Planung / Beschreibung des Vorhabens	3
1.4	Beschreibung des Vorhabens	4
1.5	Rechtsgrundlagen	4
1.6	Grünordnungsplanung	4
1.7	Umweltbericht	4
1.8	Artenschutzbeitrag	5
1.9	Verfahrensübersicht	5
2	Übergeordnete Planungen	6
2.1	Landschaftsprogramm Brandenburg	6
2.2	Landesentwicklungsplan	6
2.3	Flächennutzungsplan	7
2.4	Schutzausweisungen	7
2.5	Infrastruktur	7
2.6	Denkmalschutz	8
3	Auswirkungen des Bebauungsplanes	9
3.1	Raumordnung und Städtebau	9
3.2	Belange des Umweltschutzes	9
3.3	Belange des Artenschutzes	9
3.4	Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen	9
3.5	Bodenordnung	9
3.6	Finanzielle Auswirkungen	9
3.7	Sonstige Auswirkungen / Hinweise	9
4	Festsetzungen.....	11
4.1	Zeichnerische Festsetzungen	11
4.2	Textliche Festsetzungen	11
4.3	Pflanzlisten	12
5	Quellen	13
Abbildungs- und Tabellenverzeichnis		
	Abbildung 1: Lage des Plangebietes o.M.	3
	Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan o.M.	7

1 Vorbemerkungen

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Brandenburger Straße 43-47“ hat eine Größe von rund 2 ha und befindet sich nördlich des Zentrums von Zossen zwischen der Brandenburger Straße und der Hermann-Bohnstedt-Straße. Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Zossen, Flur 2 und umfasst die Flurstücke 48 und 49 sowie teilweise 47.

Die Grundstücke sind unbebaut und mit Bäumen und Sträuchern bestanden. Die nähere Umgebung ist durch Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern gekennzeichnet.

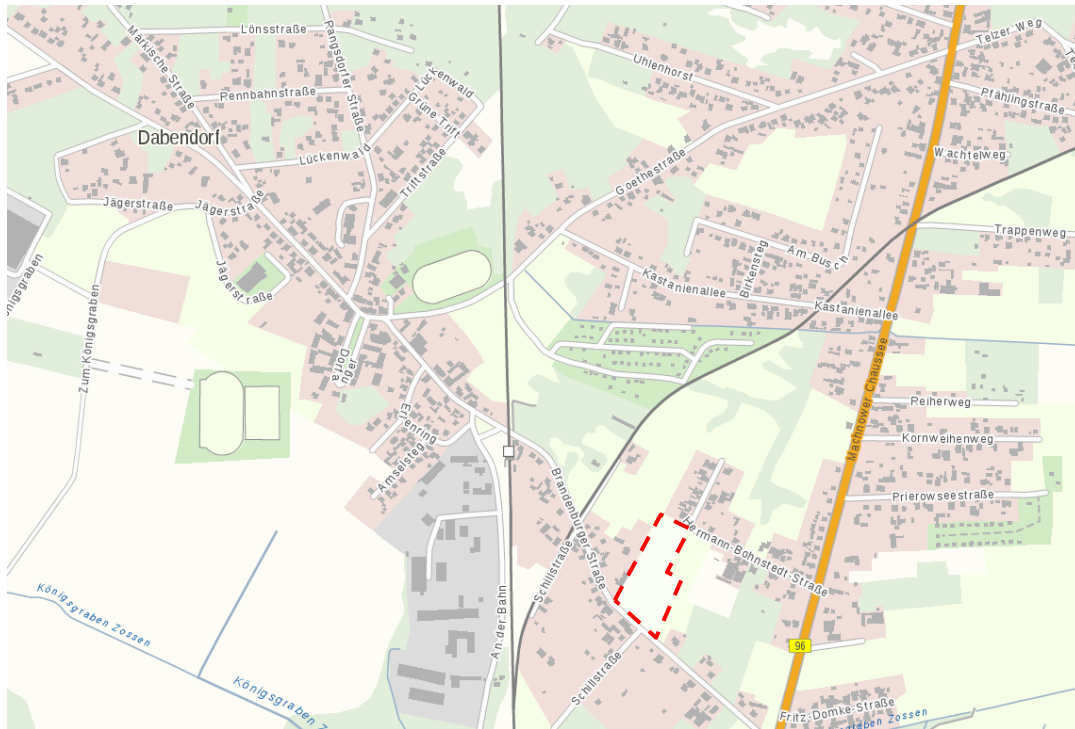


Abbildung 1: Lage des Plangebietes o.M.

1.2 Planungsanlass- und Erfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Brandenburger Straße 43-47“ ist die Absicht im Bereich des Plangebietes ein Wohngebiet zu entwickeln.

Die Städte und Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist.

Mit dem Planverfahren soll auch der Nachweis erbracht werden, dass mit der beabsichtigten Entwicklung des Gebietes den Anforderungen des § 1 Abs. 5 und 1a BauGB Rechnung getragen wird.

Geeignete Festsetzungen sollen Art und Maß der künftigen Nutzung verbindlich regeln und eine dem vorhandenen baulichen Umfeld angepasste und geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen/-maßnahmen kompensieren den Eingriff in Natur und Landschaft und werden im Umweltbericht ermittelt und entsprechend festgesetzt.

1.3 Ziel der Planung / Beschreibung des Vorhabens

Ziel und Zweck des B-Plans, ist die Errichtung eines Wohngebietes in Form von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern. Durch das Plangebiet sind eine Verbindungsstraße zwischen der

Brandenburger Straße und Hermann-Bohnstedt-Straße sowie eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße geplant. Hierfür sollen nun, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes geschaffen werden.

Ausgewiesen werden sollen entsprechend der benannten Entwicklungsziele im Einzelnen:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1.4 Beschreibung des Vorhabens

Die Wohngebäude sind als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser in einer 2-geschossigen Bauweise geplant. In dem geplanten Grünstreifen ist zudem ein Kinderspielplatz angedacht. Entlang der Haupterschließungsstraße sind Baumpflanzungen vorgesehen.

Erschließung

Das Wohngebiet soll durch eine Verkehrsfläche an die „Brandenburger Straße“ angebunden werden. Die Verkehrsfläche dient gleichzeitig als Verbindungsstraße zwischen der „Brandenburger Straße“ und der „Hermann-Bohnstedt-Straße“. Diese teilt sich nochmals in einen verkehrsberuhigten Bereich der vorrangig als Erschließungsstraße für die Anwohner dient.

1.5 Rechtsgrundlagen

Grundlage des Verfahrens sind insbesondere die folgenden Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.1.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1062)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr.14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14])
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016

1.6 Grünordnungsplanung

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die zugehörige Konfliktdarstellung und Darstellung der erforderlichen Eingriffskompensation erfolgen in einem Grünordnungsplan, der zum B-Plan-Entwurf erarbeitet wird.

1.7 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Der laut § 2a BauGB erforderliche Umweltbericht wird zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet und der Begründung zum Bebauungsplan als gesonderter Teil angefügt.

1.8 Artenschutzbeitrag

Für die Festsetzungen des Bebauungsplans ist nachzuweisen, dass das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist. Im Rahmen eines Artenschutzbeitrags (ASB) ist deshalb zu prüfen, ob das Vorhaben mit den Vorschriften des Artenschutzrechtes (hier §§ 44, 45 BNatSchG) in Einklang steht. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG können zwar nicht bereits durch den Bebauungsplan, sondern erst durch die Umsetzung eines bauplanungsrechtlich zulässigen Vorhabens gefährdet sein. Allerdings sind Bauleitpläne, die rechtlich unüberwindlichen Hindernissen ausgesetzt sind, nicht realisierbar und daher nicht "erforderlich" i.S.d § 1 (3) BauGB und somit nichtig. Insoweit ist bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände des § 44 (1) BNatSchG einer Realisierung des Vorhabens entgegenstünden.

Der Artenschutzbeitrag wird als gesonderter Teil zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

1.9 Verfahrensübersicht

Nachfolgende Aufstellung wird im laufenden Verfahren fortgeschrieben.

- In der Sitzung der Gemeindevertretung am _____ wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
- Die Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im Amtsblatt Nr. _____ vom _____ .

2 Übergeordnete Planungen

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte übergeordneter Planungen, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind, wiedergegeben.

2.1 Landschaftsprogramm Brandenburg

Das Landschaftsprogramm Brandenburg [MLUR 2000] gibt für das Plangebiet als Entwicklungsziel vor: „Siedlung / Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen“.

Schutzgutbezogene Ziele formuliert das Landschaftsprogramm für die Schutzgüter:

- Arten und Lebensgemeinschaften: Schutz und Entwicklung eines großflächigem Biotopverbundes von Niedermooren und grundwassernahen Standorten
- Boden: Erhalt bzw. Regeneration grundwasserbeeinflusster Mineralböden der Niederungen; standortangepasste Bodennutzung
- Wasser: Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten; Sicherung der Schutzfunktion des Waldes für die Grundwasserbeschaffenheit/ Vermeidung von Stoffeinträgen durch Orientierung der Art und Intensität von Flächennutzungen am Grundwasserschutz; Sicherung der Retentionsfunktion größerer Niederungsgebiete
- Klima / Luft: größere Siedlungen (Wirkungsräume)
- Landschaftsbild: Pflege und Verbesserung des vorhandenen Eigencharakters/ bewaldet; Niederungsbereiche sind in ihrer gebietstypischen Ausprägung zu erhalten und zu entwickeln; Mischung von Grünland- und Ackernutzung; Eine kleinteiligere Flächengliederung; Stärkere räumliche Gliederung der Landschaft mit gebietstypischen Strukturelementen ist anzustreben; Verhinderung weiterer Zersiedlung/ Schaffung klarer Raumbegrenzungen zur offenen Landschaft; erweiternde maßnahmen bzw. Neuansiedlung in den Bereichen Siedlung, Gewerbe und Verkehr sind auf eine mögliche, landschaftsbildbeeinträchtigende Wirkung zu überprüfen
- Erholung: Entwicklung von Kulturlandschaften mit aktuell eingeschränkter Erlebniswirksamkeit; Konzentration des Ausflugstourismus an Regionalbahn- und S-Bahnhaltestellen

2.2 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B [MIR 2009] wurde am 31. März 2009 als Rechtsverordnung erlassen und trat am 15. Mai 2009 in Kraft. Er löste die bisherigen Landesentwicklungspläne LEP I Brandenburg, LEP eV und LEP GR ab.

Mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 16.06.2014 wurde die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 für unwirksam erklärt. Daraufhin hat am 28.04.2015 – Verordnung vom 27.05.2015 - die Landesregierung Brandenburg die Verordnung über die rückwirkende Wiederinkraftsetzung des LEP B-B auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes beschlossen. Mit Entscheidung vom 11.09.2015 hat nun das Verwaltungsgericht Potsdam erklärt, dass die Wiederinkraftsetzung rechtsunwirksam ist. Dieses Urteil hatte jedoch keine Allgemeinverbindlichkeit – selbige konnte nur vom OVG festgestellt werden.

Dieses hat nun mit Beschluss vom 06.05.2016 festgestellt, dass die rückwirkende Inkraftsetzung vom 27.05.2015 nicht rechtsunwirksam sei. Ferner wird festgestellt, dass die Interessen der Landesregierung am Erhalt der Steuerungswirkung des Landesentwicklungsplans im Hinblick auf eine nachhaltige und ausgewogene Entwicklung und Ordnung des Landesgebietes deutlich gewichtiger seien als die gegenläufigen Interessen der Gemeinden, welche die Aussetzung des Plans angestrengt hatten. Der Beschluss ist unanfechtbar.

Der LEP B-B behält damit weiterhin seine Gültigkeit.

Im Folgenden werden die Planaussagen des LEP B-B wiedergegeben:

In der LEP B-B – Festlegungskarte 1 befindet sich die Darstellung „Mittelzentrum 2.9 (Z) Satz 1“ im Bereich des Plangebietes. Die zweite Festlegungskarte enthält keine weiteren Aussagen für das betroffene Gebiet.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht den Zielvorgaben des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes mit vom Stand November 2016 [IDAS Planungsgesellschaft mbH 2016], der in dem Bereich Wohnbauflächen darstellt.

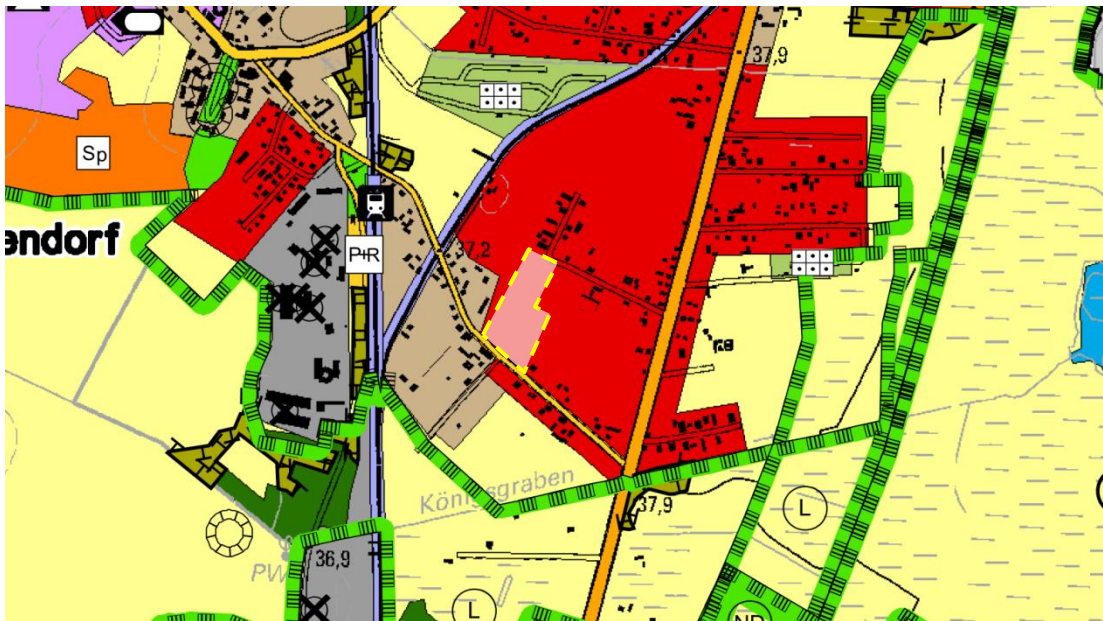


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan o.M.

2.4 Schutzausweisungen

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete des Naturschutzrechtes.

2.5 Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes ist durch die Brandenburger Straße gesichert.

Eine Abfrage der an das Plangebiet anliegenden Leitungen hinsichtlich Trinkwasser, Stromversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt im weiteren Planverfahren.

Die Entsorgung von haushaltsähnlichen Abfällen obliegt dem öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger.

Die Aufgaben des öffentlich rechtlichen Entsorgungsträgers für das Plangebiet erfüllt der

- Südbrandenburgischer Abfallzweckverband (SBAZV)
Teltowkehre 20
14974 Ludwigsfelde.

Die satzungsrechtlichen Regelungen des Abfallentsorgungsverbandes (Verbandssatzung, Abfallentsorgungssatzung, Abfallgebührensatzung) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

2.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine dem Denkmalschutz und oder der Denkmalpflege unterliegenden Gebäude oder Einrichtungen vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege (Außenstelle Cottbus), oder der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 19 Abs. 4, 20 BbgDSchG). Die Bauausführenden sollen über diese gesetzliche Festlegung belehrt werden.

3 Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Raumordnung und Städtebau

Raumordnerische und städtebauliche Konflikte werden durch das Bauvorhaben nicht ausgelöst. Vielmehr fügt sich die geplante Bebauung in die nähere Umgebung ein und erfüllt die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Der vorliegende Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen, die von den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans abweichen.

3.2 Belange des Umweltschutzes

Die Bewertung und Auswirkung des Vorhabens auf die Umwelt werden im späteren Entwurf zum Bebauungsplan aufgezeigt und ergänzt.

3.3 Belange des Artenschutzes

Für die betrachtungsrelevanten Arten wird im Rahmen der Konfliktanalyse geprüft, ob die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG vorhabenbedingt eintreten. Gemäß § 44 (5) BNatSchG tritt eine Verletzung des Schädigungsverbotes der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) nicht ein, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies gilt sogar für damit verbundene, unvermeidbare Beeinträchtigungen der wild lebenden Tiere für das Tötungs-/Verletzungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG).

Die Bewertungen und Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich des Artenschutzes werden im Entwurf zum Bebauungsplan ergänzt.

3.4 Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine Bebauung mit Wohngebäuden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, die soziale Maßnahmen gemäß §180 BauGB erforderlich machen.

3.5 Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich vollständig in Privateigentum. Das Flurstück 47 wurde geteilt.

Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

3.6 Finanzielle Auswirkungen

Dem Bauherrn bzw. den Bauherren entstehen Kosten für Planung, Bau und Erschließung der geplanten Bebauung.

3.7 Sonstige Auswirkungen / Hinweise

Kampfmittel

Derzeit gibt es keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Weiterhin besteht die Verpflichtung, die Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Baum- / Artenschutz

Gemäß § 39 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 ist es unzulässig, Bäume, Gebüsche, Ufervegetation oder ähnlichen Bewuchs außerhalb des Waldes in der Zeit vom 01. März bis 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. In begründeten und unaufschiebbaren Einzelfällen kann eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.

Altlasten

Bei Erdarbeiten in Folge von Baumaßnahmen findet das Bundes-Bodenschutzgesetz und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zum Schutze des Bodens Anwendung.

Werden im Rahmen von Erdarbeiten Hinweise auf Schadstoffeinträge in den Boden festgestellt, ist die Baumaßnahme in diesem Bereich zu unterbrechen und unverzüglich die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, Am Nuthefließ 2, 14943 Luckenwalde gemäß § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) zu informieren.

Leitungsbestand

Nach gegenwärtiger Informationslage sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen des örtlichen Leitungsbestandes zu erwarten. Bei Erd- und Pflanzarbeiten sind in jedem Fall die jeweiligen Medienträger zu informieren, gegebenenfalls eine Leitungsauskunft einzuholen und die entsprechenden Hinweise zu beachten.

4 Festsetzungen

4.1 Zeichnerische Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet werden die Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die unter 5.2.1 aufgeführten Textfestsetzungen definieren die für das Allgemeine Wohngebiet zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen Nutzungen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 wird nicht eingeschränkt.

Bauweise, überbaubare Grundstückfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zur Begrenzung der Gebäudestandorte werden Baufenster - mit Baugrenzen - definiert und vermasst (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Als Bauweise werden Ein-, Doppel- und Reihenhäuser in einer offenen Bauweise festgesetzt (§ 22 BauNVO).

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Plangebiet sind Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser soll ein Spielplatz errichtet werden. Zudem ist die Pflanzung eines Baumes innerhalb der Grünfläche angedacht.

Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 25a BauGB)

Im Bereich der Verkehrsfläche und der Grünfläche sind Bäume zum Anpflanzen festgesetzt. Zu pflanzen sind heimische standortgerechte Bäume gemäß Pflanzliste 1.

4.2 Textliche Festsetzungen

Über die zeichnerischen Festsetzungen (siehe Planzeichnung) hinaus werden die folgenden textlichen Festsetzungen getroffen:

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig: Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass der Siedlungscharakter des Ortes erhalten bleibt. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von nichtstörendem Gewerbe sowie des Betriebes eines Beherbergungsbetriebes soll das Wohngebiet in seiner Funktion gestärkt werden.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

Nicht zulässig sind: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Des Weiteren nicht zulässig sind: Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO werden bestimmte Nutzungen ausgeschlossen, die dem Charakter der beabsichtigten Nutzung nicht entsprechen. Mit

dieser Festsetzung werden weitere Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet zur Verhinderung von Störungen weiter eingeschränkt und konkretisiert. Gleichzeitig lässt die Ausweisung als WA eine größere Nutzungsvielfalt zu, um ein heterogenes Siedlungsquartier zu schaffen. Gleichwohl soll das WA mit einer GRZ von 0,3 nicht intensiver bebaubar sein, als die benachbarten Siedlungsflächen. Damit wird das nach § 17 BauNVO zulässige Maß für die GRZ von 0,4 unterschritten und gleichzeitig die Neuversiegelung auf das notwendige Maß beschränkt.

2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für notwendige Zufahrten und Einfriedungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Diese Festsetzung dient dazu den Bereich zwischen der Straße und Baugrenze von Bebauung frei zu halten, um eine uneingeschränkte Zufahrt zu den und von den Grundstücken zu gewährleisten.

3. Auf der festgesetzten Verkehrsfläche mit der Bezeichnung ‚Planstraße A‘ sind einseitig begleitend zur Straße 10 Bäume der Pflanzliste 1 der Mindestqualität Hochstamm 18-20 in einem Pflanzabstand von 12m (+/- 3m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Dadurch soll entlang der Planstraße A eine Baumreihe entstehen, wobei heimische, standortgerechte Baumarten verwendet werden sollen.

4.3 Pflanzlisten

Pflanzliste 1

An Pflanzqualitäten werden empfohlen:

Bäume: Hochstamm, Stammbusch oder Heister, 4 x v., StU 18-20,

Sträucher: verpflanzt, 100-150

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigrifflicher Weißdorn
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraister	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

5 Quellen

Literatur

- IDAS Planungsgesellschaft mbH 2016: Flächennutzungsplan der Stadt Zossen, November 2016, Luckenwalde
- LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG 2004: Biotopkartierung Brandenburg. Band 1, Kartierungsanleitung und Anlagen. Potsdam
- MEYNEN, E., SCHMITHÜSEN, J. ET AL 1961: Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands. Bad Godesberg
- MIR / MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG 2007: Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam
- MIR / MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG 2009: Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), Potsdam
- MLUR / MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG 2000: Landschaftsprogramm Brandenburg. Potsdam
- MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES BRANDENBURG (MLUV) 2005: Potentielle Natürliche Vegetation von Brandenburg und Berlin. Eberswalde
- SCHULTZE, JOACHIM 1955: Die Naturbedingten Landschaften der Deutschen Demokratischen Republik. Gotha
- WILMANN, O., 1984: Ökologische Pflanzensoziologie. 3. erw. Auflage. Quelle und Meyer, Heidelberg.

Internetseiten

- <http://www.geo.brandenburg.de/boden/> – Internetseite des Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe Brandenburg / Fachinformationssystem Boden 2017
- <http://www.geo.brandenburg.de/hyk50/> - Internetseite des Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe Brandenburg / Hydrologische Karten Brandenburg 2017
- http://maps.brandenburg.de/apps/Laerm_Strasse_2012/ - Internetseite des Landesamt für Umwelt (LfU) Brandenburg / Fachinformationsdienst Straßenverkehrslärm Brandenburg 2012
- https://osiris.aed-synergis.de/ARC-WebOffice/synserver?project=OSIRIS&language=de&user=os_standard&password=osiris/ Internetseite des Landesamt für Umwelt (LfU) Brandenburg / Fachinformationsdienst Schutzgebiete 2017
- http://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=Hydrologie_www_WO/ Internetseite des Landesamt für Umwelt (LfU) Brandenburg / Fachinformation Hydrologie 2017